

ACUERDO de 7 de febrero de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativa al Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera. (2019AC0039)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 7 de febrero de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

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

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

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

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

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

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

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

El asunto epigrafiado fue examinado en anterior sesión de esta Comisión de 22-12-16 que acordó:

"Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado con anterioridad, y lo detallado en los informes técnico y jurídico del personal adscrito a la Dirección General de



Urbanismo y Ordenación del Territorio, de los que se darán traslado junto a este acuerdo. Así como lo que dispongan, en su caso, las Administraciones u organismos "sectoriales" referenciados en el ámbito de sus estrictas competencias, y a fin de garantizar la debida protección de los bienes e intereses que finalmente pudieran resultar afectados".

En contestación a lo anterior, el Ayuntamiento en Pleno de 11-7-18 aprobó un nuevo proyecto reformado del Plan General Municipal, acordando la apertura de un nuevo plazo de información pública mediante su publicación en DOE de 23 de julio, diarios no oficiales y en la sede electrónica del Ayuntamiento y su notificación a los órganos gestores del patrimonio de las Administraciones Públicas, esto es estatal, autonómica y provincial. Asimismo se otorga trámite de audiencia a propietarios catastrales a los que podrían afectar modificaciones de determinaciones en suelo urbano consolidado, conforme al artículo 77.2.2 de LSOTEX, y la solicitud de informes sectoriales omitidos o cuyas condiciones no se justificaba que hubieran sido observadas.

El Pleno del Ayuntamiento de 23-11-18 analiza y se pronuncia sobre las alegaciones presentadas en este periodo e incorpora las correcciones derivadas tanto de las que fueron estimadas, como de las condiciones señaladas en los nuevos informes sectoriales incorporados al expediente.

En esta nueva sesión de la CUOTEX se analiza esta nueva propuesta de aprobación que realiza el Ayuntamiento, surgida del referido pleno.

Destacar que con posterioridad a ello, se advirtió desde la DGUOT al Ayuntamiento de la necesidad de que, por razones de seguridad jurídica, se justificase, mediante la incorporación de nuevos informes "confirmatorios", que se habían incorporado a esta última propuesta, las condiciones del Servicio de Ordenación Forestal (24-4-15) de la Dirección General de Arquitectura (13-12-16) y del Servicio de Ordenación Territorial de la DGUOT (16/12/16). Habiéndose obtenido nuevos informes acreditativos de lo anterior de fechas 15-1-19, 14-1-19 y 25-1-19 confirmatorios, con alguna matización, de esos extremos.

Por tanto, 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 29-4, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la CAEXT/DOE 6-5-11).

En relación a esto último, la representante de la DGMA en la CUOTEX aclara que los cambios "sobrevinidos" que se han incorporado a la última propuesta para atender las condiciones del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal han sido analizadas por la DGMA (15-11-18), y respetan el contenido "sustancial" de la Memoria Ambiental aprobada con fecha 12-12-14.

No así las que se derivan del Servicio de Minas (6-9-16) y la alternativa que al respecto realiza el Ayuntamiento, cuya compatibilidad deberá justificarse en la Memoria Informativa y Justificativa a los debidos efectos de acreditar su conformidad con el contenido de la referida Memoria Ambiental.



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 18-10 (DOE 20-10-10) y la reciente Ley 10/2015, de 8-4 (DOE 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,

A C U E R D A :

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

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (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 la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación de la LSOTEX).

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

Mérida, 7 de febrero de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en sesión de 07/02/2019, la Normativa Urbanística queda redactada como sigue:

TÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1.1. DISPOSICIONES PREVIAS.

SECCIÓN 1.1.1. ALCANCE DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.1.1.1 OBJETO. [E]

El objeto del Plan General Municipal, además y sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 69 y siguientes de la LSOTEX, es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad en cada situación y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Artículo 1.1.1.2 NATURALEZA JURÍDICA. [E]

El presente Documento constituye la revisión de las NNSS hasta ahora vigentes en el ámbito del Término Municipal.

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

Artículo 1.1.1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN. [E]

La presente revisión del Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de **Jaraíz de la Vera**.

Artículo 1.1.1.4 VIGENCIA. [E]

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

SECCIÓN 1.1.2. INNOVACIÓN Y SUSPENSIÓN.

Artículo 1.1.2.1 INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA. [E]

Se entenderá por innovación del presente Plan General cualquier revisión o modificación del mismo.

La innovación de la ordenación establecida viene regulada por lo expresado en el artículo 80 de la LSOTEX y en el artículo 102 y siguientes del Decreto 7/2007, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 1.1.2.2 SUPUESTOS DE REVISIÓN DEL PLAN. [E]

Además de en los supuestos previstos en el art. 81 de la LSOTEX, procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General.

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

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

Artículo 1.1.2.3 MODIFICACIONES PUNTUALES. [E]

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

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

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

Artículo 1.1.2.4 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO. [E]

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

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

SECCIÓN 1.1.3. CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Artículo 1.1.3.1 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN. [E]

El presente Plan General consta de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística:
 - a. Memoria informativa: Con los contenidos del art. 43.1 RPLANEX.
 - b. Planos de información: Conforme al artículo 44 RPLANEX.

2. Memoria Justificativa: Con los contenidos del artículo 43.2 del RPLANEX, incluyendo:
 - a. Anexo: Estudio Económico:
 - i. Evaluación económica de actuaciones con cargo a administraciones. (art. 43.2-d RPLANEX)
 - ii. Informe de sostenibilidad económica: Evaluación analítico-financiera (art. 43.2-e RPLANEX, art. 75.4 LSOTEX y art. 15 del Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo).
3. Planos de Ordenación: Conforme al art. 51 RPLANEX.
4. Normativa Urbanística: Con los contenidos previstos en los artículos 45 a 49 RPLANEX.
5. Catálogo de Protección: Conforme al artículo 50 RPLANEX
6. Informe de Sostenibilidad Ambiental y Memoria Ambiental: Conforme al artículo 75.3 LSOTEX y al art. 11 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 1.1.3.2 NORMAS DE INTERPRETACIÓN. [E]

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

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

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

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

CAPÍTULO 1.2. LEGISLACIÓN.

SECCIÓN 1.2.1. NORMATIVA GENERAL.

Artículo 1.2.1.1 LEGISLACIÓN ESTATAL DE PRIMER RANGO. [E]

1. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978
2. LEY ORGÁNICA 1/2011 de 28 de enero, reforma del Estatuto de Autonomía de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible.
4. Ley Org. 4/2011, de 11 de marzo, complementaria de la Ley de Economía Sostenible.
5. Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Artículo 1.2.1.2 ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA. [E]

1. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. Extremadura: Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la CAEX.
3. Extremadura: Ley 19/2015, de 23 de diciembre, por la que se deroga la Ley 16/2001, de 14 de diciembre, reguladora del Consejo Consultivo de Extremadura
4. Extremadura: Ley 12/2010, de 18 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura (LINCE).
5. Extremadura: Decreto 208/2017, de 28 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio
6. Extremadura: Ley 1/2008 de 22 de mayo, de creación de Entidades Públicas de la Junta de Extremadura.
7. Extremadura: Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
8. Extremadura: Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento.
9. Extremadura: Ley 19/2010, de 28 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
10. Extremadura: Ley 16/2010, 21 de diciembre, de actuación integral en zonas de atención especial de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 1.2.1.3 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. [E]

1. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (estatal).
2. Extremadura: Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura
3. Extremadura: Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
4. Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

5. Legislación supletoria: RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 1.2.1.4 DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA. [E]

1. Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.
2. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
3. Extremadura: Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap V del Título V).
4. Extremadura: Decreto 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos)
5. Legislación supletoria: RD 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 1.2.1.5 ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES. [E]

1. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.
3. Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial.
4. Extremadura: Ley 17/2010, de 22 de diciembre, que regula las mancomunidades y entidades locales menores de Extremadura.
5. Legislación supletoria
 - a. Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local
 - b. RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
 - c. D. de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales

Artículo 1.2.1.6 PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL [E]

1. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español
2. Extremadura: Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
3. Decreto 47/1997, de 22 de abril, por el que se regulan las Áreas de Rehabilitación, de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
4. Decreto 93/1997, por el que se regula la actividad Arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
5. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.
6. Decreto 4/1999, de 12 de enero, para la declaración de árboles singulares en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
7. Decreto 239/2005, de 9 de noviembre, por el que se declaran nuevos árboles singulares de Extremadura.
8. Decreto 63/2014, de 29 de abril, por el que se declaran 17 nuevos árboles singulares en Extremadura y se descalifican otros
9. Decreto 35/2016, de 15 de marzo, por el que se declara un nuevo árbol singular en Extremadura y se descalifican otros.

Artículo 1.2.1.7 BIENES DE LA ADMINISTRACIÓN [E]

1. Ley 2/2008 de 16 de junio de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Decreto 118/2009 de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento general del inventario del patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Decreto 70/2010, 12 marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de Procedimientos en materia de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
4. Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
5. Decreto 19/2011, de 25 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento en el que se establecen las normas comunes de gestión y administración de los Edificios Administrativos del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se regula su Consejo Gestor.
6. RDL 2/2004, Regulador de las Haciendas Locales.
7. Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y Real Decreto 828/1995 por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.
8. Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
9. Extremadura: Decreto 37/2018, de 3 de abril, por el que se regulan las bases para la distribución del Fondo de Cooperación para las Mancomunidades Integrales de Municipios de Extremadura
10. Extremadura: Ley 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la CAEX
11. Extremadura: Decreto 66/2009, 27 marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado.
12. Extremadura: Decreto Legislativo 2/2006, de 12 diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Propios.

Artículo 1.2.1.8 COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES. [E]

1. Extremadura: Ley 5/1990, de 30 de noviembre, reguladora de las relaciones entre las Diputaciones Provinciales y la Comunidad Autónoma de Extremadura

Artículo 1.2.1.9 RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL. [E]

1. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Artículo 1.2.1.10 INSCRIPCIONES REGISTRALES. [E]

1. Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Artículo 1.2.1.11 EXPROPIACIÓN FORZOSA. [E]

1. Ley 1954, de 16 de diciembre, de expropiación forzosa.
2. Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 1.2.1.12 CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. [E]

1. Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
2. Reglamento General de la Ley de Contratos del Sector Público (RDL 1098/2001, de 12 de octubre).

Artículo 1.2.1.13 MEDIO AMBIENTE. [E]**1. EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL**

- a. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- b. Extremadura: Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental.
- c. Extremadura: Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de evaluación ambiental.
- d. Extremadura: Decreto 81/2011, de 20 mayo, Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- e. Ley 26/2007 de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.

2. MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO

- a. Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- b. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera
- c. Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de efecto invernadero.
- d. Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- e. Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, que regula las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas al aire libre
- f. Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.
- g. Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- h. Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- i. Real Decreto 547/79, por el que se modifica el Decreto 833/1975.
- j. Extremadura: Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

3. ESPACIOS NATURALES Y CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

- a. Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- b. Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establece medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
- c. Real Decreto 139/2011, de 4 de febrero, para el desarrollo del Listado de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y del Catálogo Español de Especies Amenazadas.
- d. Extremadura: Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura Naturales (Modificada por Ley 9/2006, de 23 de diciembre).
- e. Extremadura: Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Natura 2000 en Extremadura.
- f. Decreto 37/2001, de 6 de marzo por el que se regula el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura
- g. Ley 1/1986, de 2 de mayo, sobre la Dehesa de Extremadura.
- h. Decreto 89/2013, de 28 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan los terrenos cinegéticos y su gestión.

**4. ACTIVIDADES MOLESTAS.**

- a. Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

5. RESIDUOS

- a. Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- b. Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- c. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
- d. Real Decreto 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas.
- e. Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, aprobado mediante Real Decreto 833/1986, de 20 de julio.
- f. Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales y de desarrollo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- g. Decreto 109/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la producción y gestión de los residuos sanitarios en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- h. Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, sobre Medidas de Regularización y Control de Vertidos.
- i. Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- j. Plan Regional de Residuos
- k. Extremadura: Decreto 20/2011, de 25 de febrero, sobre el régimen jurídico de la producción, posesión y gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad Autónoma.
- l. Plan Estatal Marco de Gestión de Residuos, PEMAR, para el período 2016-2022.
- m. Ley (Estatal) 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Artículo 1.2.1.14 CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES. [E]**1. CARRETERAS**

- a. Extremadura: Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

2. CAMINOS Y VÍAS PECUARIAS

- a. Ley 3/95 de Vías Pecuarias.
- b. Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.
- c. Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, modificado por el Decreto 195/2001 de 5 de diciembre.

3. MONTES

- a. Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE 29-04-2006)
- b. Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
- c. Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

Artículo 1.2.1.15 AGUAS. [E]

1. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones.
2. Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica. (BOE 07-07-2007)
3. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE núm. 176, de 24 de julio de 2001; corrección de errores BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2001) y sus modificaciones.
4. Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
5. Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas y sus modificaciones.
6. Real Decreto 484/1995 sobre medidas de regularización y control de vertidos y sus modificaciones.
7. Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE núm. 312, de 30 de diciembre de 1995).
8. Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
9. Real Decreto 1341/2007, de 11 de octubre, de gestión de la calidad de las aguas de baño.
10. Real Decreto 927/1988, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica, en desarrollo de los Títulos II y III. Real Decreto 1315/92, de 30 de octubre, por el que se modifica parcialmente el R.D. 849/1986.
11. Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar, y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

Artículo 1.2.1.16 TURISMO. [E]

1. Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
2. Decreto 235/2012, de 4 de diciembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los Alojamientos Turísticos Hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Extremadura: Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

Artículo 1.2.1.17 INDUSTRIA. [E]

1. Extremadura: Ley 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la localización industrial de Extremadura

Artículo 1.2.1.18 COMERCIO. [E]

1. Ley 7/1996, de 15 de enero, sobre Ordenación del Comercio Minorista.
2. Extremadura: Ley 3/2002, de comercio de la CAEX.

Artículo 1.2.1.19 TRANSPORTES. [E]

1. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres
2. Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres.
3. Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
4. Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre).

Artículo 1.2.1.20 OTRA NORMATIVA SECTORIAL. [E]

1. Ley 34/98, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
2. Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.
3. Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
4. Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de protección de la seguridad ciudadana.
5. Real Decreto 130/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Explosivos
6. Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional y RD 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.
7. Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y por el que se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
8. 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 los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones.
9. Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.
10. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas
11. Ley 14/2010, 9 diciembre, de caza de Extremadura.
12. Extremadura. Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
13. Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

Artículo 1.2.1.21 LEGISLACIÓN AGRARIA. [E]

1. Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.
2. Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se fija la extensión mínima de las Unidades de Cultivo.

Artículo 1.2.1.22 LEGISLACIÓN CIVIL. [E]

1. Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.
2. Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
3. Ley 49/1960 de la Jefatura del Estado de 21 de julio de 1960 sobre Propiedad Horizontal.
4. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Artículo 1.2.1.23 EDIFICACIÓN. [E]

1. Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Artículo 1.2.1.24 POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS. [E]

1. Extremadura: Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la vivienda en Extremadura.
2. Extremadura: Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura
3. Extremadura: Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.

4. Extremadura: Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura
5. Extremadura: Decreto 51/2010, de 5 de marzo, exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública, actualizando precios del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, y se modifica el régimen transitorio del Decreto 113/2009, de 21 de mayo.
6. Extremadura: Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura.

SECCIÓN 1.2.2. NORMATIVA TÉCNICA.

Artículo 1.2.2.1 EDIFICACIÓN. [E]

1. Real Decreto 341/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y disposiciones derivadas.
2. Decreto 165/2006 de 19 de septiembre, que establece el modelo, formalidades y contenido del libro del edificio.

Artículo 1.2.2.2 ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS. [E]

1. Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Artículo 1.2.2.3 AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO. [E]

1. Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas
2. Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de los Paneles Solares.
3. Extremadura: Decreto 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

Artículo 1.2.2.4 BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. [E]

1. Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
2. Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación
3. Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
4. Real Decreto 355/1980, de 25 de enero sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.
5. Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura.
6. 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.

Artículo 1.2.2.5 COMBUSTIBLES Y GASES [E]

1. Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por real decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el real decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el real decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.
2. Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 "Instalaciones petrolíferas para uso propio".

3. Orden de 9 de marzo de 1994, por la que se modifica el apartado 3.2.1 de la instrucción técnica complementaria ITC-MIG-5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.
4. Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
5. Real Decreto 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90-396-CEE sobre aparatos de gas.

Artículo 1.2.2.6 ELECTRICIDAD. [E]

1. Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.
2. Real Decreto 560/2010, de 7 de mayo, por el que se modifican diversas normas reglamentarias en materia de seguridad industrial para adecuarlas a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
3. Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
4. Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23
5. Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (REBT).
6. Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 («B.O.E.» 19 marzo).

Artículo 1.2.2.7 ENERGÍA. [E]

1. Extremadura: Ley 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del Suministro eléctrico de Extremadura.
2. Extremadura: Decreto 56/2008, de 28 de marzo, de habilitación urbanística de suelos no urbanizables para instalaciones de energía eléctrica a partir de energía eólica.

Artículo 1.2.2.8 HABITABILIDAD. [E]

1. Extremadura: Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Artículo 1.2.2.9 INSTALACIONES ESPECIALES. [E]

1. Ley 9/2002 de 14 de noviembre, de impulso a la localización industrial.
2. Decreto 37/2004 de 5 de abril, de autorización administrativa de centros, establecimientos y servicios sanitarios.
3. Real DecRETO 413/1997, de 21 de marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección trabajadores externos con riesgo exposición en zona controlada.
4. Real Decreto 783/2001, 6 julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección sanitaria contra radiaciones ionizantes.



5. Real Decreto 903/1987, de 10 de julio por el que se modifica el Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, sobre pararrayos radiactivos.
6. Decreto 1836/1999, 3 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas, modificado por el RD 35/2008 de 18 de enero.

Artículo 1.2.2.10 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS. [E]

1. Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Artículo 1.2.2.11 SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS. [E]

1. Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.
2. Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
3. Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
4. Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
5. Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos preliminar, I, IV, V, VI y VIII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
6. Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
7. Real Decreto 833/1988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (En vigor parcialmente).
8. Extremadura: Decreto 20/2011, de 25 de febrero, sobre el régimen jurídico de la producción, posesión y gestión de los residuos de construcción y demolición de la Comunidad Autónoma.

Artículo 1.2.2.12 SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO. [E]

1. Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
2. Real Decreto 374/2001, de 6 de abril, sobre la protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.
3. Real Decreto 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios de prevención.
4. Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.
5. Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.
6. Real Decreto 2177/2004, de 12 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo, en materia de trabajos temporales en altura
7. Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.
8. Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.
9. Real Decreto 349/2003, de 21 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición



a agentes cancerígenos durante el trabajo, y por el que se amplía su ámbito de aplicación a los agentes mutágenos

10. Real Decreto 664/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo.
11. Real Decreto 488/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.
12. Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.
13. Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
14. Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
15. Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.
16. Real Decreto 337/2010, de 19 de marzo, por el que se modifican el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención; el Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la construcción y el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción
17. Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y Normativa de Desarrollo.
18. Real Decreto 1407/1992, de 20 de noviembre, por el que se regulan las condiciones para la comercialización y libre circulación intracomunitaria de los equipos de protección individual.



TÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO.

CAPÍTULO 2.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO.

SECCIÓN 2.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 2.1.1.1 CLASES DE SUELO. [E]

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

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 70 de la LSOTEX, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en:

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

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

El régimen establecido por el Plan General para cada una de estas clases de suelo se detalla en los títulos 9, 10 y 11 de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 2.1.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO. [E]

Conforme al artículo 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana, las situaciones básicas de suelo a efectos de su valoración, expropiación y demás circunstancias que, reguladas en dicha ley, son: Suelo Urbanizado y Suelo Rural.

La correspondencia entre las distintas clases de suelo establecidas por el presente Plan General y las distintas situaciones básicas de suelo de la legislación estatal se ajusta a lo siguiente:

1. SUELO URBANIZADO.
 - a. Suelo Urbano Consolidado.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de actuación asistemática.
2. SUELO RURAL.
 - a. Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de actuación urbanizadora.
 - b. Suelo Urbanizable.
 - c. Suelo No Urbanizable

El Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Actuación Urbanizadora y el Suelo Urbanizable, tendrán la consideración de Suelo Rural en tanto no concluya su urbanización, pasando a la situación de Suelo Urbanizado cuando se complete la misma.

Artículo 2.1.1.3 SUELO URBANO. [E]

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano los terrenos que cumplen los requisitos señalados en el artículo 9 de la Ley del Suelo de Extremadura, conforme a la delimitación recogida en los planos de ordenación.

El Plan General distingue las siguientes categorías dentro del suelo urbano:

- I. SUELO URBANO CONSOLIDADO:
- II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Artículo 2.1.1.4 SUELO URBANIZABLE. [E]

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio recogido en el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, así como del artículo 10 de la LSOTEX.

Artículo 2.1.1.5 SUELO NO URBANIZABLE. [E]

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General Municipal, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las distintas clases y categorías que en él se distinguen, se indican en los Planos de Ordenación correspondientes, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal.

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

1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.
 - a. SNUC: Suelo No Urbanizable Común.
2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
 - a. SNUP-N1 de Protección Natural de Corredor Ecológico y de Biodiversidad y Red Natura 2000, en la que se incluyen los siguientes elementos:
 - RENPEX: Corredor Ecológico y de Biodiversidad “Entorno de los Pinares del Tiétar”.
 - ZEPA: Río y Pinares del Tiétar, ámbito Sur del municipio.
 - ZEC: Río Tiétar, ámbito Sur del municipio.
 - b. SNUP-N2 de Protección Natural de ZEC Sierra de Gredos – Valle del Jerte y Parque Territorial Natural de la Sierra de Gredos (Plan Territorial de la Vera)
 - c. SNUP-N3 de Protección Natural de Red Natura 2000, en la que se incluyen los siguientes elementos:
 - ZEPA: Río y Pinares del Tiétar, ámbito Norte del municipio.
 - ZEC: Río Tiétar, ámbito Norte del municipio.
 - d. SNUP-A de Protección Ambiental de Cauces y Lagunas.
 - e. SNUP-P de Protección Paisajística.
 - f. SNUP-E1 de Protección Estructural Forestal.
 - g. SNUP-E2 de Protección Estructural de Dehesa.
 - h. SNUP-E3 de Protección Estructural de Regadíos Oficiales. Incluye como subcategoría los Poblados Tradicionales de Regadío (SNUP-E3prt).
 - i. SNUP-E4 de Protección Estructural Agrícola.
 - j. SNUP-E5 de Protección Estructural de Regadíos Tradicionales.

- k. SNUP-E6 de Protección Estructural de Vías Pecuarias.
- l. SNUP-C1 de Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos.
- m. SNUP-I de Protección de Infraestructuras.

SECCIÓN 2.1.2. DIVISIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO.

Artículo 2.1.2.1 DEFINICIÓN. [E]

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

Artículo 2.1.2.2 ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. [E]

Se define como aquel ámbito de suelo urbano que presenta un tejido urbano característico y diferenciado por incluir un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarlo con respecto a otras áreas.

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

Artículo 2.1.2.3 SECTORES. [E]

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

Artículo 2.1.2.4 CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL. [E]

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

SECCIÓN 2.1.3. DIVISIÓN DETALLADA DEL SUELO.

Artículo 2.1.3.1 ORDENANZAS ZONALES. [E]

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

En aquellos ámbitos cuya Ordenación Detallada viene establecida por el presente Plan General, las condiciones que integran el contenido normativo de cada Ordenanza se recogen en el título 12 de la presente normativa.

En aquellos otros ámbitos donde la ordenación detallada se remite a un posterior instrumento de planificación, corresponderá a éste el establecimiento de las Ordenanzas correspondientes.

Artículo 2.1.3.2 ZONAS DE ORDENANZA. [E]

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

CAPÍTULO 2.2. REGLAS BÁSICAS DEL DERECHO A EDIFICAR.

SECCIÓN 2.2.1. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.

Artículo 2.2.1.1 REQUISITOS. [E]

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

- a. Cumplimiento de requisitos previos de planeamiento y gestión.
- b. Cumplimiento de requisitos de ejecución.
- c. Adquisición de la condición de solar.

Artículo 2.2.1.2 REQUISITOS PREVIOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. [E]

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

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

- A. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada de la Unidad de Actuación.
- B. La delimitación de la Unidad de Actuación Urbanizadora.
- C. La determinación del sistema de actuación.
- D. La Aprobación Definitiva del Programa de Ejecución.
- E. La Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

II. Unidades de Actuación Asistemática en Suelo Urbano No Consolidado.

- A. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada.
- B. La delimitación de la Unidad de Actuación Asistemática.
- C. La obtención el suelo público establecido por la ordenación detallada de alguna de las siguientes formas:
 1. Cesión directa y gratuita del suelo.
 2. Cesión vinculada a la reparcelación de la UA.
 3. Cesión en virtud de convenio Urbanístico.
 4. Expropiación.
- D. La Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

III. Actuaciones Edificatorias en Suelo Urbano Consolidado.

- A. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada;
- B. Tener la condición de solar o poder adquirirla completando su urbanización mediante el mecanismo de Urbanización y Edificación simultánea establecido en el artículo 3.3.2.5 de la presente normativa.

Artículo 2.2.1.3 REQUISITOS PREVIOS DE EJECUCIÓN. [E]

En Suelo Urbano y Urbanizable, los requisitos previos de planeamiento y gestión son los siguientes:

1. Que se hayan inscrito en el registro de Propiedad correspondiente las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para equipamientos, espacios libres y viales de uso y dominio público, previstos en el planeamiento que establezca la ordenación detallada el ámbito.
2. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

3. Que se hayan ejecutado y recepcionado por el Ayuntamiento las obras de urbanización requeridas y, en su caso, las de conexiones exteriores.

Artículo 2.2.1.4 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR. [E]

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

La condición de solar puede adquirirse de forma simultánea a la ejecución e la edificación, en los términos regulados por el artículo 3.3.2.6 de la presente normativa.

SECCIÓN 2.2.2. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 2.2.2.1 GENERALIDADES. [E]

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

Artículo 2.2.2.2 DEBER DE EDIFICACIÓN. [E]

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

Artículo 2.2.2.3 DEBER DE CONSERVACIÓN. [E]

Los deberes de conservación por parte de los propietarios se concretan en los siguientes:

- I. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística sin verificar en la misma alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.
- II. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe al Ayuntamiento, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer la constitución de entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas.
- III. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por particulares, el deber de conservación de la urbanización por parte del ayuntamiento comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras.
- IV. Cuando, en los supuestos previstos en el apartado II anterior, se prevea la constitución de una entidad urbanística de conservación, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:
 - A. Cuando así se establezca en el Plan General o en el Plan que desarrolle el mismo, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística colaboradora para dar cumplimiento a la obligación de conservación; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente.
 - B. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades Urbanísticas Colaboradoras que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.
 - C. El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

CAPÍTULO 2.3. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PROVISIONALES Y EXISTENTES.

Artículo 2.3.1.1 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL. [E]

Podrán ejecutarse en SNUC y SUB, aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 187 de la de la LSOTEX, que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Artículo 2.3.1.2 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES. [E]

A. INTRODUCCIÓN.

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

B. EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a las señaladas en las Normas para el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

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

1. La seguridad de las personas y bienes.
2. La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
3. La integridad del dominio público.
4. Y en el Suelo No Urbanizable, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

C. EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el Catálogo de Protección.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

D. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Las edificaciones o instalaciones existentes que no se ajusten a las determinaciones del presente documento de planeamiento quedan definidas en el apartado 1.b) del artículo 79 de la LSOTEX.

Para los Poblados de Regadío Tradicionales incluidos en la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Regadíos Oficiales (SNUP-E3prt), se consideran sólo parcialmente incompatibles, pudiéndose autorizar las obras de mejora o reforma para su mantenimiento con los usos existentes, las instalaciones, construcciones y edificaciones siguientes:

1. Que tengan un carácter tradicional y una antigüedad igual o superior a los 30 años, contada a partir del nueve de noviembre de 2010.
2. Que hayan tenido un uso vinculado a la naturaleza y destino de la finca, como molinos, secaderos u otros, así como construcciones vinculadas a infraestructuras públicas actualmente en desuso.

3. Que cuenten con calificación urbanística, o licencia municipal anterior a la entrada en vigor de la LSOTEX.

Conforme al artículo 187bis de la LSOTEX, las obras en instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles en ningún caso podrán suponer un incremento del valor de expropiación de la edificación superior al 10 % de la edificación.

E. EDIFICACIONES O INSTALACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES.

Las edificaciones o instalaciones existentes previamente a la aprobación del presente planeamiento y que se hayan realizado de manera clandestina o ilegal quedarán reguladas por los artículos 192, 193, 194 y siguientes de la LSOTEX.

La Disposición Adicional 5ª LSOTEX establece el procedimiento para la regularización de urbanizaciones clandestinas o ilegales en suelo no urbanizable. La normativa del presente Plan General concreta los requisitos exigibles a las actuaciones que pretendan optar a su regularización conforme a dicho procedimiento.

CAPÍTULO 2.4. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 2.4.1.1 DERECHOS. [E]

Conforme al artículo 13 de la LSOTEX, los derechos que integran el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo se definen genéricamente en el uso, disfrute y explotación de los terrenos sin colisionar con la legislación ni el planeamiento urbanístico vigente.

Los Títulos 9, 10 y 11 de la presente Normativa Urbanística concretan respectivamente este régimen general para cada una de las clases de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 2.4.1.2 DEBERES. [E]

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

Así mismo, en suelo urbano y urbanizable son de aplicación los deberes legales que comportan las actuaciones de urbanización recogidas en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 7/2015, de 30 de octubre).

Los Títulos 9, 10 y 11 de la presente Normativa Urbanística concretan respectivamente este régimen general para cada una de las clases de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.



TÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO 3.1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

SECCIÓN 3.1.1. GENERALIDADES.

Artículo 3.1.1.1 CONDICIONES GENERALES. [E]

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

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

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

Artículo 3.1.1.2 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. [E].

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

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

CAPÍTULO 3.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

SECCIÓN 3.2.1. CLASIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 3.2.1.1 REQUISITOS PREVIOS DE ORDENACIÓN. [E]

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

1. En Suelo Urbano:
 - Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando éste incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
 - En el caso de que el Plan General remita la ordenación detallada a Plan Especial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
2. En Suelo Urbanizable:
 - Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
 - En el caso de que el Plan General remita la ordenación detallada a Planes Parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
3. Sistemas Generales: A los efectos del artículo 142 LSOTEX, el planeamiento de ordenación cuya aprobación legitima la actividad de ejecución de los Sistemas Generales, será:

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

Artículo 3.2.1.2 TIPOS DE INSTRUMENTOS. [E]

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

1. Planes Parciales de Ordenación, para la ordenación detallada del Suelo Urbanizable para el que no hubiera sido establecida la ordenación detallada en el Plan General o para la mejora y el complemento de los sectores en los que ya se hubiera establecido.
2. Planes Especiales de Ordenación: para cualquiera de los fines previstos en el artículo 72 LSOTEX.
3. Estudios de Detalle, que tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar en las manzanas o unidades urbanas equivalentes las determinaciones recogidas en los artículos 91 a 94 del RPLANEX. No podrán realizarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista expresamente en el Plan General o en planes parciales o especiales aprobados.
4. Catálogos de Bienes Protegidos complementarios del Plan General o de los Planes Especiales, para pormenorizar los elementos urbanos o rurales que por su valor singular deban ser objeto de especial protección o conservación.

SECCIÓN 3.2.2. CONDICIONES Y CONTENIDO DE LOS DISTINTOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 3.2.2.1 PLANES PARCIALES. [E]

A. OBJETO.

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables clasificados como tales por el Plan General cuya ordenación detallada no es establecida directamente por éste.

B. CONTENIDO.

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

Incluirá la documentación relacionada en el artículo 56 a 62 del RPLANEX, aportando además la siguiente documentación complementaria:

1. Fundamentos y objetivos por los que, en su caso, el ámbito del Plan se subdivide en Unidades de Actuación a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
2. La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.
3. Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.
4. Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

5. Cuanta documentación adicional fuese precisa según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro del Plan General, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo.
6. Plazos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.
7. Justificación expresa, en su caso, de las razones y justificaciones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en el Plan General, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

C. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 76 y siguientes de la LSOTEX.

D. SOPORTE INFORMÁTICO.

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

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

Artículo 3.2.2.2 PLANES ESPECIALES. [E]

A. OBJETO.

Podrán formularse Planes Especiales, con las finalidades recogidas en el artículo 72 de la LSOTEX.

B. CONTENIDO.

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

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

1. Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la norma diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
2. Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
3. Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
4. Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
5. Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
6. Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan General.
7. Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

8. El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.
9. Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
10. Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.
11. Asimismo, y en todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras, contendrán necesariamente:
 - Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística.
 - Descripción de las características del sistema general.
 - Ajuste a las determinaciones del Plan General.
 - Definición de áreas sujetas a transformación por ser:
 - Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.
 - Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
 - Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.
 - Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
 - Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.
 - Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).
 - Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.
 - Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
 - Programación de obras.
 - Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.
 - El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

C. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

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

D. SOPORTE INFORMÁTICO.

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

1. Formato pdf para la totalidad del documento, incluyendo tanto la parte gráfica como los textos.



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

Artículo 3.2.2.3 ESTUDIOS DE DETALLE. [E]

A. OBJETO.

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

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

B. CONTENIDO.

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

- Ámbito de actuación.
- Determinaciones del Plan General o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
- Definición de alineaciones y rasantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo, en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan General.
- Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
- La indicación del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

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

C. TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 76 y siguientes de la Ley 15/2001, modificada por la LSOTEX.

D. SOPORTE INFORMÁTICO.

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

1. Formato pdf para la totalidad del documento, incluyendo tanto la parte gráfica como los textos.

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

CAPÍTULO 3.3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

SECCIÓN 3.3.1. DEFINICIÓN Y TIPOS DE ACTUACIÓN.

Artículo 3.3.1.1 TIPOS DE ACTUACIÓN. [E]

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de actuación completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o alguno de sus elementos, o en el caso de actuaciones asistemáticas y edificatorias.

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

1. Actuaciones Urbanizadoras de Transformación y Reforma Interior.
2. Actuaciones Asistemáticas sobre parcelas en Suelo Urbano No Consolidado que no implican necesariamente una transformación urbanizadora.
3. Sistemas Generales: Se desarrollarán conforme a los artículos 109 y 141 a 143 de la LSOTEX.
4. Actuaciones edificatorias: Se desarrollarán conforme a lo previsto en los artículos 110 y 156 a 160 de la LSOTEX.

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

Artículo 3.3.1.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. [E]

Conforme al artículo 124 de la LSOTEX, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística y en los Programas de Ejecución, conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

SECCIÓN 3.3.2. RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES.

Artículo 3.3.2.1 EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE. [E]

Estas actuaciones se desarrollarán mediante Programa de Ejecución y conforme al Régimen de las Actuaciones Urbanizadoras previsto en la legislación urbanística y al sistema que determine en cada caso el Programa de Ejecución correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título IV de la Ley 15/2001, modificada por la LSOTEX.

Se desarrollarán conforme al procedimiento de Actuaciones Urbanizadoras previsto en el artículo 107 y desarrollado en los artículos 123 a 140 de la LSOTEX.

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

- A. Sistemas de Ejecución Indirecta:
 1. Compensación;
 2. Concertación.
- B. Sistemas de Ejecución Directa:
 1. Cooperación;
 2. Expropiación.



Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en la LSOTEX.

Artículo 3.3.2.2 ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

Las Unidades de Actuación Asistemática delimitadas por el presente Plan General se desarrollarán conforme a lo siguiente:

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

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

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

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

Artículo 3.3.2.3 ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. [E]

1. La obtención del suelo destinado por el Plan General a Sistemas Generales se realizará por alguno de los siguientes sistemas:
 - a. Expropiación.
 - b. Ocupación Directa.
 - c. Cesión por adscripción a Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - d. Cesión por inclusión en Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - e. Cesión por reparcelación en Actuación Asistemática.
2. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo conforme a las previsiones del presente Plan General para cada uno de los elementos de la Red Básica de Dotaciones que se recogen en el título 8 de la presente normativa.

Artículo 3.3.2.4 ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO SOBRE PARCELAS QUE DEBEN OBTENER LA CONDICIÓN DE SOLAR. [E]

Serán objeto de este tipo de actuaciones aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado en Actuación Asistemática que precisen obtener la condición de solar por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o por tener que completar su urbanización.

El procedimiento se desarrollará conforme a las siguientes particularidades:

1. Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos con destino público señaladas en el planeamiento.
2. En el caso de que la actuación suponga un incremento de aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el suelo libre de cargas preciso para alojar el 10% del aprovechamiento lucrativo de la actuación. Esta cesión podrá sustituirse por compensación monetaria sustitutiva.
3. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento conforme al siguiente procedimiento:

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

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

- Proyecto de Reparcelación;
- Convenio Urbanístico;
- Proyecto de Urbanización.

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

- b. Se exceptúan de este procedimiento las obras de pequeña entidad que completen la urbanización existente, pudiéndose ejecutar simultáneamente a las obras de edificación y con cargo al promotor. Estas obras de urbanización deberán ser incluidas en el correspondiente Proyecto de Edificación, ejecutándose conforme a lo establecido en el artículo 3.3.2.5 de esta normativa.
4. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

Artículo 3.3.2.5 ACTUACIONES EN SOLARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. [E]

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en la legislación vigente, se ejecutará mediante Actuación Edificatoria, pudiendo concederse directamente licencia de edificación.

Artículo 3.3.2.6 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA. [E]

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en SUNC o SUB, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que tratándose de suelo incluido en un Ámbito de SUNC o Sector de SUB con Programa de Ejecución aprobado, se hayan cumplido los requisitos de los artículos anteriores y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.

El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

3. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
4. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Programa de Ejecución y del Plan Parcial.

5. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
6. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

CAPÍTULO 3.4. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

SECCIÓN 3.4.1. PROGRAMAS DE EJECUCIÓN.

Artículo 3.4.1.1 DEFINICIÓN Y OBJETO. [E]

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

Su objeto consiste en:

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

Artículo 3.4.1.2 CONTENIDO. [E]

- Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.
- Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura podrán aprobarse, no obstante, Programas de Ejecución con plazos más amplios o prórrogas de éstos.
- Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.
- Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el particular que actúe como agente urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

Artículo 3.4.1.3 DOCUMENTACIÓN. [E]

Los Programas de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

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

expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

- Incidencia económica de los compromisos que asumiría el agente urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele.

Artículo 3.4.1.4 TRAMITACIÓN Y FORMULACIÓN. [E]

Los Proyectos de Ejecución se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 120 de la LSOTEX.

SECCIÓN 3.4.2. PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.

Artículo 3.4.2.1 CLASIFICACIÓN. [E]

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

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

CAPÍTULO 3.5. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.

SECCIÓN 3.5.1. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Artículo 3.5.1.1 ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA. [E]

Estarán sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo enumerados en el Artículo 172 de la LSOTEX, modificados por la Ley 12/2010, "LINCE".

Artículo 3.5.1.2 ACTOS SUJETOS A LICENCIA. [E]

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los Artículos 180 y 184 de la LSOTEX, modificados por la Ley 12/2010, "LINCE".

Artículo 3.5.1.3 PREVENCIÓN AMBIENTAL [E]

1. Requerirán Autorización Ambiental, integrada o unificada, las instalaciones y actividades señaladas respectivamente en los artículos 11 y 14 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.
2. Requerirán Comunicación Ambiental, autonómica o municipal, las instalaciones y actividades señaladas respectivamente en los artículos 27 y 33 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.
3. Requerirán Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria, simplificada o abreviada, los proyectos señalados respectivamente en los artículos 62, 73 y 78 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.

Artículo 3.5.1.4 PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN. [E]

A. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Agregación de fincas.
2. Segregación de fincas.

3. Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.

B. AUTORIZACIONES DE URBANIZACIÓN.

1. Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
2. Movimientos de tierras, tales como desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados, salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.
3. Obras de instalación de servicios públicos, de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales, que no se encuentren incluidos en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente aprobados.

Artículo 3.5.1.5 EDIFICACIÓN: OBRA MAYOR. [E]

1. Obras de Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase.
2. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes.
5. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, en las condiciones referidas en el artículo 187 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
6. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
7. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
8. La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
9. Construcción de piscinas de uso privado.
10. Placas solares en cubiertas de edificios.
11. Vallas publicitarias.
12. Instalaciones de grúas torres y aparatos elevadores.
13. Andamiajes y estructuras cubiertas sobre espacios públicos.

Artículo 3.5.1.6 EDIFICACIÓN: OBRA MENOR. [D]

A los efectos previstos en el Plan General, tendrán la consideración de obra menor aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma. Así mismo, se considera obra menor la edificación de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa relevancia.

A continuación se recoge una lista de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a comunicación previa.

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
2. Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
3. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
4. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
5. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
6. Colocación de postes de todo tipo.



7. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
8. Obras auxiliares de la construcción.
9. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
10. Construcción de puentes, andamios y similares.
11. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
12. Acotamiento de fachadas.
13. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
14. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
15. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
16. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
17. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
18. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
19. Reparación de cubiertas y azoteas.
20. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios, excepto en los incluidos en el catálogo de Protección con los niveles PARCIAL o INTEGRAL.
21. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
22. Colocación de rejas.
23. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.
24. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
25. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
26. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
27. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
28. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
29. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
30. Otras obras.
31. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
32. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
33. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en mas de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
34. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
35. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

36. Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo No Urbanizable, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m2).

Artículo 3.5.1.7 EXCEPCIONES. [D]

No están sujetos a licencia:

1. Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.
2. Las obras públicas declaradas de interés general eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio y en particular las afectadas por la Ley 25/88 de Carreteras del Estado y de la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura.
3. Los actos amparados por orden de ejecución.
4. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal; si bien requerirán de la previa aprobación municipal del proyecto correspondiente, y sin perjuicio de los informes de otras Administraciones y del sometimiento del proyecto al trámite ambiental que pudieran, en cada caso, ser exigibles conforme al Ordenamiento en vigor.

Artículo 3.5.1.8 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS. [D]

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

A. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

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

B. AUTORIZACIONES DE URBANIZACIÓN.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.

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

C. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en la presente Normativa.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

- Certificado acreditativo del señalamiento de línea.
- Instancia de solicitud.
- Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado al presente Plan General, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.
- Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).
- Direcciones facultativas de los técnicos competentes.



Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el artículo 3.5.3.2.
- En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

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

D. OBRA MENOR.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo, la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en este Plan General de lo proyectado.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

En cualquier caso, se deberá cumplir:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en este Plan, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
 - La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.
 - El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

E. AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES DE USOS Y ACTIVIDADES.

Será de aplicación lo dispuesto en las disposiciones legales de aplicación:

- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- 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

F. LICENCIAS SOBRE BIENES DE INTERÉS CULTURAL E INMUEBLES INVENTARIADOS.

Conforme al artículo 34.2 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, para aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección del presente Plan si se trata de elementos inventariados, o incoados, en el procedimiento de concesión de cualquier tipo de licencia municipal se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio emitido previamente.

**Artículo 3.5.1.9 CADUCIDAD Y PRÓRROGA. [D]****A. CADUCIDAD.**

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.
2. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.
3. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia ni acumulado por tiempo superior al 20% del total previsto.
4. Se entenderá que la obra está paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

B. PRÓRROGA.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

SECCIÓN 3.5.2. AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.5.2.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. [E]

En los casos en que el presente Plan General permita la edificación en el Suelo No Urbanizable, se procederá, para el SNU Común conforme a lo establecido en el artículo 23 y, y para el SNU Protegido, conforme al artículo 24 de la LSOTEX.

SECCIÓN 3.5.3. OTROS INSTRUMENTOS.

Artículo 3.5.3.1 CÉDULA URBANÍSTICA. [D]

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

Artículo 3.5.3.2 ALINEACIÓN OFICIAL. [D]**A. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.**

1. La alineación oficial se solicitará y obtendrá con carácter previo a las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.
2. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.
3. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

4. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.
5. En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.
6. Cuando la alineación se sitúe dentro de las zonas de influencia de las carreteras la licencia requerirá informe previo vinculante del servicio de Carreteras.

B. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.

1. El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y de los planes y proyectos que las desarrollan.
2. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía, pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.
3. No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:
 - Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los plazos de ordenación.
 - Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.
 - Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
 - Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

Artículo 3.5.3.3 REPLANTEO DE LÍNEAS. [D]

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

Artículo 3.5.3.4 ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO. [D]¹

Conforme al artículo 86 LSOTEX, el Ayuntamiento debe procurar el incremento, mantenimiento y gestión del patrimonio público de suelo. Para ello, entre otras medidas, puede delimitar Áreas de tanteo y retracto en las que la administración municipal tiene opción preferente a adquirir los suelos integrados en dichas áreas, conforme a los artículos 98 y ss. de la LSOTEX.

A tal efecto, el presente Plan General establece las siguientes Áreas de Tanteo y Retracto:

1. El ámbito del Conjunto Histórico (art. 98.1-c LSOTEX).
2. La totalidad del Suelo Urbanizable y No Urbanizable Común (art. 98.2-a LSOTEX).

¹ La Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, del suelo y ordenación territorial de Extremadura derogó los Art. 98 a 103 a los que hacen referencia las presentes NN.UU.

Artículo 3.5.3.5 ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE. [D]

Los Municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de la recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano en ellas existente y su revitalización social y económica.

Cuando la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Preferente no se contenga en el planeamiento de ordenación urbanística vigente, podrá aprobarse por el procedimiento previsto para los Planes Especiales de Reforma Interior definidos en el apartado 2 del artículo 72. El ámbito de las áreas estará formado por conjuntos o zonas de suelo urbano de relevante interés cultural, que se hallen sometidos a un progresivo deterioro de la edificación, de sus espacios libres o de sus infraestructuras; o bien por otras áreas urbanas que, con independencia de los valores que en ellas concurren, presenten deficiencias y carencias sociales de especial gravedad. En ambos supuestos las áreas deberán abarcar como mínimo una manzana.

La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente se determinará y organizará mediante Actuaciones de Rehabilitación Integrada, acompañadas, en su caso, de Planes Especiales de Ordenación, que deberán complementar y especificar la información, el análisis y las soluciones del planeamiento urbanístico en todo lo referente al desarrollo temporal de las actuaciones públicas y la colaboración de la iniciativa privada.

La gestión de las Áreas de Rehabilitación Preferente podrá adoptar cualquiera de las formas previstas en esta Ley y, en particular, alguna o algunas de las siguientes:

- La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá instrumentarse mediante concertación entre las diversas Administraciones públicas interesadas, en cuyo caso se formalizará como convenio interadministrativo a iniciativa, indistintamente, de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o del Municipio. Las restantes Administraciones públicas también podrán ser parte de dicho convenio.
- En el caso a que se refiere el párrafo anterior, podrá constituirse para la gestión un consorcio, que tendrá la consideración de Administración actuante.
- La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá también formularse a iniciativa de un particular y, en su caso, en el mismo acto de su aprobación adjudicarse a éste las obras para su ejecución.
- En caso de preverse la ejecución mediante obras de urbanización, la Administración actuante podrá convocar concursos para la gestión indirecta de la actividad urbanizadora.
- La Administración actuante podrá convocar concursos para la sustitución de propietarios en la edificación, conservación o rehabilitación. Dichos concursos podrán convocarse y adjudicarse conjuntamente con los mencionados en el punto anterior o separadamente de ellos.

La aprobación de una Actuación de Rehabilitación Integrada comporta los siguientes efectos para los terrenos y edificios incluidos en su ámbito:

- La declaración de la urgencia de la ocupación a efectos de la aplicación de la expropiación forzosa cuando así lo determine la resolución o el acuerdo aprobatorios.
- El otorgamiento a la Administración actuante de los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en esta Ley.²
- La declaración de la situación de ejecución por sustitución de las obras de edificación y conservación o rehabilitación, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 158, 159 y 166, apartado 2, letra c), sin necesidad de observar plazos o trámites adicionales ni de dictar órdenes de ejecución al efecto.

La formulación, tramitación, aprobación y publicación de las Actuaciones de Rehabilitación Integrada se realizará conforme a la Orden de 27 de agosto de 2009, por la que se desarrolla el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de la Comunidad Autónoma de Extremadura 2009-2012, o la normativa que en su caso la sustituya.

² La Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, del suelo y ordenación territorial de Extremadura derogó los Art. 98 a 103 a los que hacen referencia las presentes NN.UU.

Artículo 3.5.3.6 DEBER DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN. [E]

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

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

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

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

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

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

Artículo 3.5.3.7 DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA. [E]

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

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

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

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

“... ”

1. La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en él mismo se adopten.
2. La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejera de Cultura y Patrimonio.
3. En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas, la entidad local que incoase el expediente de ruina habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. No se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que, en todo caso, serán excepcionales.
4. La situación de ruina producida por incumplimiento de lo previsto en el apartado anterior, por la desobediencia a las órdenes de ejecución o de las obligaciones previstas en el artículo 3.3 conllevará la reposición del bien a su estado originario por parte del titular de la propiedad.
5. La incoación de un expediente de declaración de ruina de un inmueble de los referidos en el apartado 1 de este artículo cuya demolición no sea autorizada, podrá dar lugar a la iniciación del



procedimiento para su expropiación forzosa a fin de que la Administración adopte las medidas de seguridad, conservación y mantenimiento que precise el bien.”

Artículo 3.5.3.8 INFRACCIONES URBANÍSTICAS. [E]

Toda actuación que contradiga el presente Plan General o que vulnere las disposiciones de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura o de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, será automáticamente considerada Infracción Urbanística, habilitando a la administración competente en cada caso a adoptar las correspondientes medidas de paralización, suspensión, anulación, sanción, etc., conforme a los artículos 192 y siguientes de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, al artículo 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística y al Título VIII de la Ley 2/1999.

TÍTULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

CAPÍTULO 4.1. TIPOS DE USOS.

Artículo 4.1.1.1 USOS GLOBALES. [E]

Se entiende por Uso Global el destino funcional genérico que el Plan General atribuye a las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) delimitadas por el Plan General, en relación al conjunto del término municipal. Se trata de la determinación estructural de la ordenación urbanística que caracteriza sintéticamente el destino conjunto del ámbito correspondiente.

La determinación estructural del Uso Global de un ámbito carece en sí misma de efectos operativos directos, ya que para alcanzarlos requiere la desagregación de la asignación del uso global en cada uno de los distintos usos pormenorizados que han de ser establecidos por la ordenación detallada.

El Plan General define los usos globales mediante la integración de dos variables:

1. **Uso genérico:** Uso mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística de entre los correspondientes a actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.
2. **Caracterización:** Sintetiza el carácter homogéneo de la zona de ordenación urbanística refiriendo a diferentes grados de intensidad o distintas características de implantación del uso mayoritario.

Artículo 4.1.1.2 Usos PORMENORIZADOS. [E]

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

Artículo 4.1.1.3 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SOBRE LOS USOS. [E]

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

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

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



- Las limitaciones de implantación de cada uso señalando el mínimo y/o el máximo, o prohibiéndolo en su caso.
- Limitaciones de implantación en los ámbitos correspondientes en cuanto al destino (artículo 4.1.1.6) y situación (artículo 4.1.1.6) de los distintos usos.

Artículo 4.1.1.4 ESTABLECIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA SOBRE LOS USOS PORMENORIZADOS. [E]

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

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

Artículo 4.1.1.5 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA SOBRE LOS USOS. [D]

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

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

- **Uso Principal:** Es aquel uso pormenorizado que debe consumir al menos el 51% de la edificabilidad asignada a la parcela o edificio. Puede llegar a consumir el 100% de dicha edificabilidad, salvo que las condiciones particulares de la Ordenanza correspondiente establezcan un límite máximo.
- Usos compatibles, que pueden ser:
 - **Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que, excepcionalmente, puede sustituir al uso principal, con las limitaciones que establezca la propia Ordenanza.
 - **Uso Complementario:** Es aquel uso pormenorizado que puede coexistir con el principal en un determinado edificio o parcela. La Ordenanza especifica la edificabilidad máxima que puede consumir cada uso complementario, expresada como porcentaje de la edificabilidad total asignada a la parcela o edificio.
- **Uso Prohibido:** Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en la Zona de Ordenanza correspondiente.
- **Regulado por Normativa Sectorial.**

Artículo 4.1.1.6 DESTINO DE LOS USOS. [E]

Conforme a la titularidad que el Plan General prevé para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian 3 posibles destinos:

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

Artículo 4.1.1.7 SITUACIÓN DE LOS USOS. [D]

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

0. Todas las localizaciones.
1. Manzana.



2. Parcela.
3. Planta sótano y/o semisótano.
4. Planta Baja.
5. Planta de pisos.
6. Edificio exclusivo.
7. Cubierta

CAPÍTULO 4.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

SECCIÓN 4.2.1. USOS GLOBALES Y GENÉRICOS.

Artículo 4.2.1.1 Usos GLOBALES. [E]

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

USO GLOBAL	DENSIDAD (viv./Ha.)	EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)
RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO	50 - 80	< 1,75
RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	40 - 50	0,60 - 1,00
RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	25 - 40	0,40 - 0,70
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	8 - 30	0,15 - 0,40
RESIDENCIAL URB. AUTÓNOMA	< 10	<= 0,08
INDUSTRIA SINGULAR	-	0,40 - 0,60
INDUSTRIA EN POLÍGONO		0,40 - 0,70
TERCIARIO	-	0,30 - 0,60
DOTACIONAL	-	0,30 - 0,50

Artículo 4.2.1.2 Usos PORMENORIZADOS GENÉRICOS. [E]

El Plan General distingue los siguientes Usos Pormenorizados:

1. Uso Residencial.
 - a. Residencial Unifamiliar.
 - b. Residencial Plurifamiliar.
 - c. Residencial Comunitario.
2. Uso Industrial.
 - a. Almacenaje y distribución.
 - b. Industrial productivo.
 - c. Agroindustrial.
3. Uso Terciario.
 - a. Comercial.
 - b. Oficinas.
 - c. Hotelero – turístico.
 - d. Recreativo.
4. Uso Dotacional, que incluye:
 - a. Uso de Comunicaciones.



- b. Uso de Zonas Verdes.
- c. Uso de Equipamientos.
 - Uso de Equipamientos comunitarios.
 - Uso Educativo.
 - Uso Deportivo.
 - Uso Administrativo – Institucional.
 - Uso Sanitario
 - Uso Asistencial.
 - Uso Cultural.
 - Uso de Infraestructuras.
 - Uso de Servicios Urbanos.
- 5. Usos Primarios, que incluyen:
 - a. Uso Agrícola.
 - b. Uso Ganadero.
 - c. Uso de Explotación Forestal.
 - d. Uso de Extracción de recursos naturales.
- 6. Otras Actividades.

La implantación de estos usos se desarrollará con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por el Plan General, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas de la presente Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

SECCIÓN 4.2.2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 4.2.2.1 DEFINICIÓN. [E]

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

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

Tipológicamente, correspondiendo con los distintos usos globales definidos en las presentes Normas, se distinguen los siguientes:

- RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO. Edificaciones residenciales entre medianeras, generalmente con una o dos viviendas y, en ocasiones, local en planta baja, de frente estrecho y profundas, tal como corresponde a las tipologías tradicionales de manzanas irregulares y densas.
- RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD. Edificaciones residenciales entre medianeras destinadas generalmente a vivienda colectiva o encimada.
- RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD. Edificaciones residenciales entre medianeras, adosadas o pareadas, destinadas a vivienda colectiva o unifamiliar. Se localizan en parcelas de mayor tamaño y con algunos espacios libre privados.
- RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD. Edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o pareadas en parcelas con importantes espacios libres.

- RESIDENCIAL URB. AUTÓNOMA. Edificación residencial aislada de baja densidad situada en urbanizaciones aisladas de los núcleos urbanos, por tanto, con menor edificabilidad y espacios libres de mayor tamaño.

Artículo 4.2.2.2 USOS PORMENORIZADOS. [E]

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

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los siguientes subtipos:

- Aislada,
- Adosada y pareada,
- Encimadas, entendiéndose por tal la que se ejecuta sobre local comercial, garaje o vivienda existentes en planta baja, y que dispone de acceso independiente desde el exterior.

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

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

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

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

Artículo 4.2.2.3 RÉGIMEN DE PROMOCIÓN DE LAS VIVIENDAS. [E]

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

La vivienda protegida podrá ser de Promoción Pública o Privada.

En ausencia de indicación expresa, el régimen de promoción es el de vivienda libre, si bien cualquier promoción puede acogerse a algún tipo de Protección cumpliendo los requisitos que establece el Plan de Vivienda.

SECCIÓN 4.2.3. USO INDUSTRIAL.

Artículo 4.2.3.1 DEFINICIÓN. [E]

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

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

Tipológicamente, correspondiendo con los distintos usos globales definidos en las presentes Normas, se distinguen los siguientes:

- **INDUSTRIA SINGULAR.** Es aquella industria de gran tamaño con necesidades importantes de espacio construido y libre, difícilmente encajable en una manzana convencional de polígono industrial.
- **INDUSTRIA EN POLÍGONO.** Corresponde a naves industriales de diversos tamaños que pueden adaptarse a la geometría y tamaño de las manzanas propias de un polígono industrial.

Artículo 4.2.3.2 USOS PORMENORIZADOS. [E]

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

1. **Almacenaje y Distribución (IA)** que puede ser:
 - a. Industria Escaparate (IA1): Almacenaje con componente de venta asociado.
 - b. Almacenaje y logística (IA2): Sólo almacenaje y distribución, sin venta.
 - c. Depósito y almacenamiento al aire libre (IA3): Materiales, maquinaria, vehículos, etc.
2. **Industrial Productivo (IP)**, que pueden ser:
 - a. Inocuas (IP1): Actividades industriales no alimentarias sometidas a Comunicación Ambiental Municipal conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en los grupos 3 y 4.8 de su Anexo III.
 - b. Compatibles (IP2): Actividades industriales no alimentarias sometidas a Comunicación Ambiental Autonómica conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en el grupo 3 de su Anexo II bis.
 - c. Incompatibles (IP3): Actividades industriales no alimentarias sometidas a Autorización Ambiental Unificada conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en los grupos 5, 6, 7 y 9 de su Anexo II.
 - d. Contaminantes (IP4): Actividades industriales no alimentarias sometidas a Autorización Ambiental Integrada conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en los grupos 3 a 8 de su Anexo I.
 - e. Áreas de producción de energía fotovoltaica, termosolar, eólica o de cualquier otra fuente de energía renovable (IP5), que no produzca efecto contaminante y que permita la restitución del medio físico una vez terminada su vida útil.

3. Agroindustrial (IG).

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

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

SECCIÓN 4.2.4. USO Terciario.

Artículo 4.2.4.1 DEFINICIÓN. [E]

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

Artículo 4.2.4.2 USOS PORMENORIZADOS. [E]

A. COMERCIAL (TC).

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

1. Local comercial (TC1): Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios. Se señala como categoría específica la TC1a, que corresponde a quioscos situados en espacios libres.
2. Centro Comercial (TC2): Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
3. Grandes superficies comerciales (TC3): Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y se ajustan a lo establecido para esta categoría en la Ley de Comercio de Extremadura.
4. Venta ocasional (TC4) en locales provisionales (mercadillo, ferias)

B. OFICINAS (TO).

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

Se establecen las siguientes categorías:

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

C. HOTELERO – TURÍSTICO (TH).

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas (Ley 2/2011 de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura):

1. Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales, Hospederías, Hoteles Balneario y Apartamentos turísticos (TH1).
2. Pensiones (TH2). Quedará asimilado al uso residencial categoría 3ª.

3. Turismo Rural, que incluye Hoteles rurales, Apartamentos rurales, Casas rurales y Agroturismo (TH3).
4. Campamentos y Áreas de acampada: (TH4).

D. RECREATIVO (TR).

Entre de los usos recreativos se deben distinguir las siguientes categorías, que deberán ajustarse para su licencia de actividad a la legislación sectorial vigente:

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

Se distinguen como categoría específica la TR4a, que corresponde con Espectáculos al aire libre.

5. Otras instalaciones de ocio (Parques de atracciones, acuáticos, etc) (TR5).

SECCIÓN 4.2.5. USO DOTACIONAL – ZONAS VERDES (D–V).

Artículo 4.2.5.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. [E]

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de tamaño y utilización se establecen las siguientes categorías, conforme a lo establecido en el Anexo I y el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- **Parques (V-P),** formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- **Jardines (V-J),** que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- **Áreas de Juego (V-AJ),** destinadas al recreo de los ciudadanos, con equipamiento adecuado al uso.
- **Zonas de acompañamiento de viario (V-ZAV),** las que, de forma complementaria a la constitución de los jardines, se establezcan por el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura no inferior a 12 metros. En Suelo Urbano Consolidado estas ZAV podrán no cumplir con las dimensiones mínimas siempre que se justifique por la imposibilidad material de realizarlas.

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

SECCIÓN 4.2.6. USO DOTACIONAL – EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (DE).

Artículo 4.2.6.1 DEFINICIÓN. [E]

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

Los códigos que identifican los distintos elementos dotacionales incluyen en el caso de titularidad privada las siglas **Pr**. Los señalados como públicos han de ser de titularidad municipal, autonómica o estatal y carecen de aprovechamiento urbanístico; mientras que los señalados como privados pueden ser de titularidad pública o privada, correspondiéndoles en todo caso las obligaciones y derechos derivados de su condición de parcelas con aprovechamiento lucrativo.

Artículo 4.2.6.2 USOS PORMENORIZADOS. [E]**A. USO EDUCATIVO (DE-E).**

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

A efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes categorías:

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

B. USO DEPORTIVO (DE-D).

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes categorías:

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

C. USO ADMINISTRATIVO– INSTITUCIONAL (DE-AI).

Edificaciones destinadas a las actividades propias de las Administraciones Públicas y sus organismos autónomos tales como dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

1. Administrativo (AI1).
2. Seguridad Ciudadana (AI2).
3. Defensa y Seguridad (AI3).

D. USO ASISTENCIAL (DE-A).

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social, estableciéndose las siguientes categorías.

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

E. Uso SANITARIO (DE-S).

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

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes categorías:

1. Clínicas de medicina humana en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m², sin hospitalización (S1).
2. Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo (S2).
3. Centros veterinarios de titularidad pública (S3).

F. Uso CULTURAL (DE-C).

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades culturales. Entre otros se incluyen los usos religiosos, definidos como aquellos dedicados al culto público o privado

A efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes categorías:

1. Establecimientos de hasta 100 asistentes (C1).
2. Establecimientos entre 100 y 300 asistentes (C2).
3. Establecimientos de más de 300 asistentes (C3).
4. Establecimientos para espectáculos al aire libre (C4).

SECCIÓN 4.2.7. USO DOTACIONAL: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (DE-SU/IF).

Artículo 4.2.7.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. [E]

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

Artículo 4.2.7.2 SERVICIOS URBANOS. [E]

Comprende las instalaciones destinadas a dar ciertos servicios y suministros a la población, que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Se incluyen los siguientes usos específicos:

1. Cementerios (DE-SU1).

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria. Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

2. Tanatorios y servicios funerarios (DE-SU2).

Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.

3. Servicios de carretera: Áreas de servicio y gasolineras (DE-SU3).

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

4. Servicio de Limpieza (DE-SU4).

Artículo 4.2.7.3 INFRAESTRUCTURAS. [E]

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Se incluyen los siguientes usos específicos:

1. **Red de Instalaciones (DE-IF1)³:** , en la que se distinguen los siguientes grupos:
 - a. Colectores de saneamiento de aguas;
 - b. Emisarios y redes de abastecimiento.
 - c. Líneas eléctricas.
 - d. Antenas y líneas de telecomunicaciones.
 - e. Líneas de gas.
 - f. Otras.
2. **Centros de Instalaciones (DE-IF2)⁴,** en los que se distinguen los siguientes grupos:
 - a. Depuradoras;
 - b. Depósitos y Tratamiento de Aguas;
 - c. Áreas de producción de energía mediante fuentes no renovables y Centrales Eléctricas Convencionales;
 - d. Centros de transformación;
 - e. Centros o Antenas de telecomunicaciones.
 - f. Vertederos y Centros de reciclado (tratamiento de residuos sólidos urbanos, materiales inertes, desguace de coches, etc).
3. **Infraestructuras singulares (DE-IF3).**

SECCIÓN 4.2.8. USO DOTACIONAL: COMUNICACIONES (DC).

Artículo 4.2.8.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. [E]

Comprende las instalaciones destinadas a red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Incluye los siguientes usos específicos:

1. **Red de comunicaciones (DC-R).**
 - a. Red viaria (DC-RV).
 - b. Red ferroviaria (DC-RF).
2. **Terminal de comunicaciones (DC-TC):** Ferroviaria, Aeronáutica, Estación de Autobuses, etc.
3. **Garajes y aparcamientos (DC-AP),** que comprenden los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación, con la siguiente clasificación:
 - a. Grado 1º: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso (DC-AP1).
 - b. Grado 2º: Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales (DC-AP2).

³ Código ER en planos

⁴ Código EI en planos

- c. Grado 3º: Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir (DC-AP3).
- d. Grado 4º: Estacionamientos de bicicletas (DC-AP4).
- e. Grado 5º. Estacionamientos subterráneos situados bajo espacio libre público o privado (DC-AP5).

SECCIÓN 4.2.9. USOS PRIMARIOS: AGRÍCOLA (PA).

Artículo 4.2.9.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. [E]

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

A los efectos de la presente Normativa se establecen las siguientes categorías:

1. Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio (PA1).
2. Almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo (PA2).
3. Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales (PA3).
4. Secado de productos agrícolas por medios artificiales (PA4).
5. Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados (PA5).
6. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado (PA6) distinguiendo:
 - a. Secano.
 - b. Regadío a cielo abierto.
 - c. Regadío bajo protección
7. Balsas de almacenamiento de agua para riego o abrevaderos, y de evaporación para la industria aceitunera (PA7).

SECCIÓN 4.2.10. USOS PRIMARIOS: GANADERO (PG).

Artículo 4.2.10.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. [E]

Se incluyen en este grupo los usos primarios relativos a la crianza, cuidado, alojamiento, granjería y tráfico de animales, tanto para fines productivos como recreativos o de fomento y cuidado de los animales de compañía.

Se distinguen las siguientes categorías:

I. GANADERÍA

Explotaciones productivas de ganado bovino, porcino, ovino, caprino, equino (no de equitación), gallinas, pollos, conejos y estruccionidos.

A. Explotaciones ganaderas domésticas (PG1).

Se consideran explotaciones domésticas o pequeñas explotaciones las que no superan las siguientes dimensiones en Unidades Ganaderas Equivalentes (UGE):

1. Ganado bovino y equino: 2 UGE; computando también el total de animales de otras especies que pudieran compartir instalaciones.
2. Otras especies: 1 UGE; con un máximo 15 animales, que puede aumentar hasta 20 incluyendo crías.

Para la estimación de las UGE se utilizará la equivalencia contemplada en los Anexos IV, V y VI de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura, o disposiciones que la sustituyan o modifiquen. En el momento de aprobación definitiva

del presente Plan General dichas equivalencias son: 1 UGE = 1 vaca de leche = 12 vacuno de cebo = 1 caballo = 2,5 cerdas de cría = 6,6 cerdos de engorde = 6,6 ovino y caprino = 133 gallinas y otras aves = 183 pollos = 66 conejos = 2 avestruces.

B. Ganadería intensiva (PG2).

Se considera intensiva la explotación ganadera en la que el ganado se encuentra permanentemente estabulado bajo condiciones de temperatura, luz y humedad controladas de forma artificial, con el objetivo de optimizar el rendimiento en términos de producción / tiempo. Los animales se alimentan mediante sistemas mecanizados, en los que por una parte se introducen el agua y el pienso, y por otra se extraen de forma diferenciada productos y deyecciones.

C. Ganadería extensiva (PG3).

Se considera extensiva la explotación ganadera en la que el ganado no está permanentemente estabulado y se alimenta directamente a diente de pastos y/o frutos de dehesas, prados, pastizales, hierbas y rastrojos; ya sean propios, ajenos o comunales; y ya sea de forma permanente o temporal.

II. OTRAS EXPLOTACIONES

A. Piscicultura (PG4), comprende las actividades de crianza de peces en piscinas naturales o artificiales para su explotación comercial.

B. Apicultura (PG5), comprende las actividades de producción de miel y otros derivados de la tenencia de colmenas.

C. Lombricultura, Helicicultura y similares (PG6), comprende las actividades relacionadas con la producción de invertebrados para su comercialización.

D. Núcleos zoológicos (PG7), que incluyen:

1. Centros para fomento y cuidado de animales de compañía: comprende los centros que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal y/o permanente de animales de compañía, y/o la venta de pequeños animales para unir en domesticidad al hogar, incluyendo los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las escuelas de adiestramiento, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.
2. Establecimientos para la práctica de equitación: comprenden los establecimientos que albergan équidos con fines recreativos, deportivos o turísticos, incluyendo los picaderos, las cuadras deportivas, hipódromos, escuelas de equitación, cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre.
3. Agrupaciones varias: aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las citadas en el resto de las categorías relativas a núcleos zoológicos de los Anexos II y III, incluyendo las perreras deportivas, reales o jaurías, canódromos, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares.

SECCIÓN 4.2.11. USOS PRIMARIOS: EXPLOTACIÓN FORESTAL (PF).

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

Se distinguen las siguientes categorías:

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

SECCIÓN 4.2.12. USOS PRIMARIOS: EXTRACCIÓN DE RECURSOS NATURALES (PM).

Artículo 4.2.12.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. [E]

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

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

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

Estas actividades quedan reguladas por:

1. Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, que indica que los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea la titularidad del terreno, son bienes de dominio público.
2. El artículo 70, punto 1.1.e) de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, que regula el *"tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal"*.
3. El artículo 122 de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, que indica que *"Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico"*
4. Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio natural afectado por las actividades mineras.

SECCIÓN 4.2.13. OTRAS ACTIVIDADES. [E]

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso.

En especial, se tendrán presentes las disposiciones de la Ley 11/2014, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

CAPÍTULO 4.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS CLASES DE USOS.

SECCIÓN 4.3.1. RÉGIMEN GENERAL

Artículo 4.3.1.1 DETERMINACIONES GENERALES [E]

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

3. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
4. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.
5. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

SECCIÓN 4.3.2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 4.3.2.1 CONDICIONES PARTICULARES. [D]

En todas las categorías, las viviendas cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el Anexo 1 del Decreto 113/2009⁵, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción en Extremadura, o normativa que la sustituya; sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad, Código Técnico de la Edificación y otras disposiciones de obligado cumplimiento.

SECCIÓN 4.3.3. USO INDUSTRIAL.

Artículo 4.3.3.1 CONDICIONES PARTICULARES. [D]

- A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en la legislación sectorial vigente.
- C. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
- D. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas se regularán conforme al Decreto 81/2011, de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, o normativa que la sustituya. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:
 1. En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
 2. La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
 3. Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.
- E. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
- F. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas, complementadas con las condiciones de la Ordenanza Municipal de alcantarillado y, en concreto, las siguientes:

⁵ Sustituido por el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.



1. Las conexiones a la red deben ser independientes para cada industria.
 2. Toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc..) que puedan alterar el flujo normal del efluente.
 3. El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.
 4. En el supuesto de existir agrupaciones de industrias, legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras, una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.
 5. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.
 6. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la Agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles responsabilidades individualizadas y su cuantía en el supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la Agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.
- G. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
- H. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
1. En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta centímetros (350 cm). de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
 2. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
 3. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
- I. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
- J. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1000 m²) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m²).
- K. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.
- L. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

**SECCIÓN 4.3.4. USO TERCIARIO.**

Artículo 4.3.4.1 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO [D]

Todos los usos terciarios deberán cumplir con las determinaciones que les afecten del Decreto 8/2003⁶, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y además las establecidas por la presente normativa para los distintos usos terciarios.

Artículo 4.3.4.2 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS. [D]

1. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
3. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
4. La dotación mínima de aseos será:
 - a. Para el personal:
 - Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
 - Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
 - b. Para el público, en el caso de tener este servicio, se asimilará a las condiciones del uso comercial.
5. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
6. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.
7. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de viviendas. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.
8. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta centímetros (130 cm).
9. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.
10. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados (500 m²).
11. En edificios de nueva planta se dispondrá, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de oficina cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, debiendo disponerse una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) cuando las oficinas tengan atención al público.

⁶ Sustituido por el Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 4.3.4.3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL. [D]

1. En categoría TC1, se distingue en cuanto a situación los locales comerciales de **venta de productos** y los de **servicios de carácter no dotacional**, tales como servicios higiénicos y estéticos personales, sanitarios (odontología, podología, etc.), ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo, etc.
 - a. Los locales comerciales de venta de productos deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie útil mayor de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - La diferencia de cota entre el suelo de planta baja y el del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.
 - La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
 - El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.
 - Para uso exclusivo de almacenaje se permitirá la reducción del ancho de escaleras a un metro, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por otras normativas que fueran de aplicación.
 - b. Los locales de servicios incluidos en este uso podrán situarse en otras plantas de la edificación, debiendo cumplir las condiciones establecidas para el uso de oficinas o el asimilable de entre los usos dotacionales.
 - En locales con superficie útil menor de 100 m², se permitirá únicamente la ocupación de la planta sótano o semisótano para usos de almacenaje.
2. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m², y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
3. Si comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes.
4. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego conforme a la legislación sectorial vigente.
5. La dotación mínima de aseos será:
 - a. Para el personal:
 - Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
 - Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
 - b. Para el público:
 - Si la superficie útil del local, excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, es inferior a 100 m², no estará obligado a tener aseo para el público.
 - Si la superficie útil del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
 - Si la superficie útil del local es superior a 300 m², excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

Si la superficie del local es superior a 300 m² útiles los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

6. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.
7. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
8. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso será:
 - a. Trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y piso en edificios de uso exclusivo;
 - b. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de la zona, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm);
 - c. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano;
 - d. Doscientos treinta centímetros (230 cm) en aseos.
9. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.
10. Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:
 - a. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un metro (1 m).
 - b. En los locales de categoría 2ª los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta centímetros (140 cm).
 - c. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro metros (4 m).
 - d. El número, características y ubicación de las escaleras deberá cumplir lo establecido en el CTE (DB-SUA y DB-SI).
 - e. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho metros (8 m), se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos metros cuadrados útiles (500 m²), que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.
11. Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:
 - a. Categorías 1ª y 2ª: Para los edificios de nueva planta y uso exclusivo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de sala de ventas, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²), en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).
 - b. Para los comercios en categoría 3ª, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.
12. La implantación de grandes superficies de alimentación quedará regulada por la Ley 3/2002, de Comercio de Extremadura, y en las zonas y condiciones que expresamente establece el Plan General.
13. En edificaciones tradicionales situadas en el área del Casco Histórico se permitirá la instalación de estos usos, aun cuando no se cumplan las condiciones de altura libre de planta ni de anchos mínimos señaladas en este artículo, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad suficientes.
14. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

Artículo 4.3.4.4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE HOSPEDAJE (HOTELERO). [D]

- A. Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular la Ley 2/2011, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura y el Decreto 235/2012, de 4 de diciembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos turísticos hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- B. El uso de pensiones se asimila a efectos de su regulación al uso residencial en categoría 3ª.

- C. Para las categorías de apartamentos y albergues turísticos, así como la de casas rurales y apartamentos rurales las condiciones de uso se asimilan a las del uso residencial, complementado con lo que le sea de aplicación por la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- D. El uso de **Campamentos de turismo o camping** se deberá cumplir lo establecido en el DECRETO 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal y además las siguientes condiciones:

Para todas las clases de suelo:

1. Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
2. La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidas en el proyecto.
3. Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
4. Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.
5. La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.
6. Se recomienda el servicio de restaurante que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.
7. Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción, frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.
8. Deberá preverse una superficie del 15 por ciento de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección
9. Las plantas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.

Para el Suelo No Urbanizable:

1. El resto de condiciones para la instalación de un campamento de turismo se define en las condiciones particulares de cada categoría.

Para el Suelo Urbano:

1. La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.
2. La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única de 6000 metros cuadrados a 15.000 metros cuadrados para los intervalos de capacidad antes expresados, equivalentes a 30 metros cuadrados brutos por acampados y 17 metros de cuadrados útiles.
3. La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 metros.
4. Ninguna edificación podrá tener más de una planta.
5. Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 metros.
6. El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.

Artículo 4.3.4.5 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO. [D]

Las condiciones particulares para la categoría TR1 de este uso se asimilan a la categoría del uso comercial TC1. En el caso de la categoría TR2 deberán cumplir además la normativa sectorial referente a locales de espectáculos.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclátor del R.D. 2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

SECCIÓN 4.3.5. USO DOTACIONAL.

Artículo 4.3.5.1 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL [D]

Todos los usos dotacionales deberán cumplir con las determinaciones que les afecten del Decreto 8/2003⁷, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y además las establecidas por la presente normativa.

Artículo 4.3.5.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES (D-V). [D]

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano o urbanizable.

Se remite a la correspondiente ordenanza de Espacios Libres (EL) de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones, (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.), con las limitaciones indicadas en dicha ordenanza.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado, deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

También serán de aplicación estas condiciones en aquellos terrenos en Suelo No Urbanizable en los que se permitan estos usos.

En los perímetros y bordes interiores de las zonas verdes, dentro de las mismas, podrán realizarse aparcamientos, siempre que el resto de la zona verde cumpla con las medidas mínimas exigibles en virtud del reglamento de planeamiento.

Artículo 4.3.5.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS EQUIPAMIENTOS. [D]

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para éstas.

1. Altura libre de plantas.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) para todos los usos dotacionales a excepción de todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos, y similares, donde será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm).

⁷ Sustituido por el Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Sótanos y semisótanos.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas vivideras, aunque si actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

3. Alcance de la calificación dotacional.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita del Plan General se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por 5.000 m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro en las condiciones que señale la ordenanza particular.

4. Aparcamiento.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

1. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
2. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
3. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los 1.000 m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

Artículo 4.3.5.4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO. [D]

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine la Administración competente; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación. A falta de disposiciones específicas, se observarán al menos las siguientes:

1. Se establece una superficie mínima de al menos dos metros cuadrados netos de aula por alumno.
2. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales será de 1 m para la categoría 1ª y de 1,30 metros para las categorías restantes.
3. Para todas las categorías, se preverán aseos independientes para hombres y mujeres.
4. Los locales de enseñanza serán exteriores y dispondrán de ventilación natural o artificial, pero que en cualquier caso garantice una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
5. Se dispondrá alumbrado de emergencia a razón de 15 lux/m².

Artículo 4.3.5.5 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO SANITARIO. [D]

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hotelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

Artículo 4.3.5.6 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO CULTURAL. [D]

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

Artículo 4.3.5.7 CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS DE EQUIPAMIENTO. [D]

1. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
2. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
3. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.
4. Los usos asistenciales se regularán por la legislación sectorial vigente. En los aspectos no contemplados por dicha legislación se asimilarán a los usos sanitario y hotelero.

Artículo 4.3.5.8 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SERVICIOS URBANOS Y LAS INFRAESTRUCTURAS. [D]

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

A. CEMENTERIOS.

Cumplirán la legislación sectorial específica, en concreto el Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

B. ANTENAS DE TELEFONÍA.

Las antenas de telefonía estarán dispuestas de forma que permitan el uso de teléfonos en todo el término municipal y al mismo tiempo la continuidad de la red general, debiendo ajustarse a lo establecido por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Comunicaciones, especialmente en lo relativo a:

- a. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.
 - b. Uso compartido de la propiedad pública.
 - c. Instalaciones radioeléctricas.
 - d. Características de las infraestructuras en los instrumentos de planificación.
 - e. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.
2. En la categoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido será necesaria la justificación de las medidas correctoras oportunas para paliar el posible impacto visual de la implantación de las mismas.

C. DESGUACES Y/O CEMENTERIOS DE COCHES.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces. En todo caso, se estará a lo previsto en la legislación sectorial vigente.

D. OTRAS INFRAESTRUCTURAS.

Se regularán conforme a la legislación sectorial vigente y en el caso de las redes, conforme a lo establecido en el TÍTULO 6 de esta Normativa.

Artículo 4.3.5.9 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE COMUNICACIONES. [D]**A. ELEMENTOS INCLUIDOS EN LAS REDES Y TERMINALES DE COMUNICACIONES.**

Se regularán por la legislación sectorial vigente además de las condiciones particulares que pudieran ser impuestas desde las ordenanzas de aplicación.

B. GARAJES Y APARCAMIENTOS.

Los garajes situados en edificios cumplirán las condiciones establecidas por la Norma 1.4 del Anexo único del DECRETO 113/2009⁸, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Los aparcamientos situados en espacio público y aquellos incluidos en la categoría 3ª deberán cumplir las condiciones establecidas en el TÍTULO 6 de la presente Normativa.

El proyecto del espacio destinado a estacionamiento de bicicletas deberá asegurar las siguientes condiciones:

1. Cada plaza de estacionamiento de bicicleta deberá estar provisto de los elementos necesarios para que el usuario del mismo pueda asegurar su vehículo y protegerlo contra el robo.
2. El espacio de estacionamiento de bicicletas deberá ser accesible desde la calzada sin necesidad de que el usuario se desmonte de su vehículo.
3. Las diferentes plazas existentes, sea cual sea el sistema elegido para las mismas, deberán estar numeradas y singularizadas, de manera que los usuarios puedan adjudicarse un puesto fijo.

SECCIÓN 4.3.6. USOS PRIMARIOS.**Artículo 4.3.6.1 CONDICIONES PARTICULARES DE USO AGRÍCOLA. [D]**

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales situados en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales.

Las condiciones de las construcciones quedan limitadas por las condiciones particulares de la clase de suelo en que se encuentren, con las siguientes limitaciones adicionales para los usos no regulados por legislación sectorial:

- **PA2: Casetas de aperos.**

- Las casetas agrícolas tendrán uso exclusivo de guarda de aperos y útiles de labranza.
- En ningún caso podrán destinarse estas edificaciones para uso de vivienda o recreo, por lo que queda terminantemente prohibida la instalación de cocina, chimenea, servicio sanitario u otros propios de la vivienda. Queda también prohibido el establecimiento de cualquier clase de servicio (acometida de agua, energía eléctrica, placa solar, gas ó similares) o instalación (antenas, etc).
- No se permitirá la tenencia de animales, salvo los animales domésticos y siempre que se cumplan las condiciones higiénico-sanitarias vigentes, siendo potestad municipal denegar aquellas solicitudes que atentaren tanto contra la salubridad pública como la tranquilidad y sosiego del entorno.

⁸ Sustituido por el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

- La superficie mínima de la parcela o huerta labrada y trabajada de forma permanente será de 2.000 m², sin perjuicio de mayores limitaciones de la zona en que se encuentre.
 - La superficie construida máxima en planta para su consideración en categoría 2ªa será de 15 m² y será de una sola planta, no permitiéndose ningún tipo de elevación adicional.
 - La altura máxima del alero en la fachada de acceso será de 2,20 m.
 - La cubierta será a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 30%.
 - Quedan prohibidos la construcción de adosados y porches que aumenten las superficies indicadas.
 - El vuelo máximo del alero será de 40 cm.
 - Se permite una ventana con una dimensión máxima de un metro de anchura y estarán a una altura superior a un metro y sesenta centímetros.
 - De igual modo, queda expresamente prohibida la edificación de otras construcciones anexas y la construcción bajo la cota cero.
 - En consecuencia, se prohíbe la utilización de parámetros constructivos, materiales e instalaciones asimilables a los de las edificaciones residenciales.
 - Se deberán usar únicamente los siguientes materiales:
 - Fachadas: Se utilizará el revoco pintado, preferentemente en color ocre terroso y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra del lugar.
 - Cubierta: Se utilizará la teja cerámica de color rojo y serán construidas de forma tradicional.
 - Carpintería exterior: Será de madera o hierro pintado en tonos oscuros.
 - La puerta de acceso tendrá un máximo de 2.50 metros de anchura.
 - No se permitirán las casetas de tablas de madera, chapas metálicas, plásticos, fibrocemento, etc, o cualquier otro tipo de residuo urbano
 - En aquellas parcelas que no lleguen a la superficie mínima para la instalación de una caseta se permite la instalación de un arcón para guarda de aperos.
 - Las dimensiones máximas del arcón serán de 2.50 x 0.80 m² y una altura máxima de 0.50 m.
 - El material empleado en los acabados de dichos arcones será el raso pintado en el color establecido por este Ayuntamiento o piedra del lugar. La carpintería empleada será similar a la exigida para la construcción de casetas.
 - Se permite un bidón para agua, por parcela, de 200 litros de capacidad.
- **PA5: Viveros e Invernaderos.**
 - La parte construida en los viveros e invernaderos no superará el 30% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano.

Artículo 4.3.6.2 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GANADERO. [E]

Queda regulado por la legislación sectorial vigente.

Artículo 4.3.6.3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO FORESTAL [E]

Las explotaciones forestales se regulan por su legislación sectorial específica.

Artículo 4.3.6.4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EXTRACCIÓN DE RECURSOS NATURALES. [D]

Estas actividades quedan reguladas por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

Se permitirá la construcción de edificios auxiliares para la actividad (tales como oficinas, vestuarios, aseos, almacenes, etc) con las siguientes condiciones:

1. Toda instalación cumplirá lo establecido por la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales.



2. Para los edificios auxiliares se preverá por cada puesto de trabajo una superficie de 4 m² y un volumen de 12 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
3. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada 3.000 m², o fracción, de superficie de almacenaje.
4. En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.
5. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.
6. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.
7. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.



TÍTULO 5. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 5.1. GENERALIDADES.

SECCIÓN 5.1.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto establecer las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan General en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por el Plan General para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

1. En el Suelo Urbano tales condiciones tienen carácter de Ordenanzas de edificación.
2. En el Suelo Urbanizable tienen carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
3. En el Suelo No Urbanizable tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

Los aspectos regulados en el presente capítulo se estructuran conforme al siguiente esquema:

1. Tipos de actuación edificatoria: Construcción de nueva planta e intervenciones en la edificación existente.
2. Condiciones de la parcelación.
3. Condiciones de la ocupación y volumen de la parcela.
4. Condiciones de aprovechamiento del suelo.
5. Condiciones estéticas de la edificación.
6. Condiciones higiénicas.
7. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

CAPÍTULO 5.2. TIPOS DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA.

SECCIÓN 5.2.1. DEFINICIÓN.

Artículo 5.2.1.1 CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN. (D)

Las obras de edificación se clasifican en función de:

- A. Régimen jurídico.
- B. Alcance y características de las obras.

Artículo 5.2.1.2 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS CONFORME A SU RÉGIMEN JURÍDICO. [D]

Conforme al régimen jurídico se distinguen los siguientes tipos de obras:

- A. Obras Obligatorias: Son aquellas obras definidas en el Artículo 163 de la LSOTEX que obligan a los propietarios al mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.
- B. Obras permitidas y/o autorizables: Son aquellas obras autorizables por Normativa para cada caso concreto.

- C. Obras prohibidas: Son aquellas obras que no pueden autorizarse en función de la situación de fuera de ordenación del edificio o instalación o por no ser admisibles en un área, parcela o solar.

Artículo 5.2.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN SU ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS. [D]

En el presente capítulo se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular se detalle para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan General. Conforme a sus características se clasifican en:

- Obras de nueva planta.
- Actuaciones sobre la edificación existente, distinguiendo:
 - Actuaciones generales;
 - Actuaciones parciales.

A los efectos de establecer el régimen de licencias aplicable en cada caso, las obras se clasifican en función de su alcance conforme a lo siguiente:

1. Obra Mayor: Incluye las obras de nueva planta y actuaciones sobre la edificación existente enumeradas en el Artículo 3.5.1.5 de la presente normativa.
2. Obra Menor: Incluye obras cuyo alcance no afecta a la configuración arquitectónica del edificio ni a sus elementos estructurales, enumeradas en el Artículo 3.5.1.6 de la presente normativa.

SECCIÓN 5.2.2. OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Artículo 5.2.2.1 DEFINICIÓN. [D]

Se consideran obras de nueva planta todas aquellas que se realizan sobre los solares vacantes o después de la demolición, en los casos en que se permita, de edificios existentes.

Las construcciones de nueva planta se realizarán basándose en un lenguaje arquitectónico contemporáneo apoyado en el entendimiento del lugar y de la historia.

Se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas de la edificación del presente Documento.

SECCIÓN 5.2.3. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Artículo 5.2.3.1 RESTAURACIÓN. [D]

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

En el caso de no existir pruebas documentales sobre algunos elementos del edificio se permitirá acabar la unidad del edificio con elementos de nuevo diseño. Estas nuevas intervenciones deberán quedar suficientemente diferenciadas y no perjudicar los elementos originales.

En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlos antes que reconstruir el estado original.

Las obras de restauración que afecten a los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.
- La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada y justificada.

- Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.
- En casos excepcionales y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso de la consejería de Cultura, podrá permitirse la introducción de nuevos materiales propios de un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

Artículo 5.2.3.2 REHABILITACIÓN. [D]

1. Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.
2. Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:
 - a. Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.
 - b. Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.
3. En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.
4. En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio incluido en el Catálogo de Protección es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha.
5. Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

Artículo 5.2.3.3 REESTRUCTURACIÓN. [D]

1. Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se considera obras de “Reestructuración Parcial” las que modifiquen o eliminen elementos estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como “reestructuración total”.

Se agrupan bajo este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.
2. En edificios incluidos en el Catálogo de Protección las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. Estas últimas podrán suponer, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a espacio público. En este caso será preceptivo informe previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

3. En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

Artículo 5.2.3.4 AMPLIACIÓN. [D]

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el aumento de la altura de planta, la construcción de entreplantas o el incremento del número de plantas existente hasta el máximo permitido por la zona de ordenanza donde se sitúe el elemento.

Artículo 5.2.3.5 RECONSTRUCCIÓN. [D]

Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.

Este tipo de obra se dará fundamentalmente en elementos incluidos en el Catálogo de Protección con nivel ambiental y sin otras limitaciones adicionales.

Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

Artículo 5.2.3.6 DEMOLICIÓN. [D]

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

Dentro de las obras de demolición se pueden distinguir los siguientes tipos:

1. Demolición parcial:
 - a. Eliminación de elementos sin ningún tipo de protección.
 - b. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.
 - c. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.
 - d. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.
 - e. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.
2. Demolición total:
 - a. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).
 - b. Demolición total de edificio sin protección.

Las demoliciones en bienes catalogados, ya sean parciales o totales, deberán contar con informe previo preceptivo y vinculante de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, según el Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

SECCIÓN 5.2.4. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Artículo 5.2.4.1 CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO. [D]

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento siempre y cuando no suponga distorsión o transformación de los espacios existentes.

Las obras de mantenimiento en edificios incluidos en el Catálogo de Protección deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán alterar los acabados que caracterizan el edificio.
- Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en su origen y similares soluciones constructivas.
- Están prohibidas las reproducciones miméticas de elementos antiguos que falseen la autenticidad histórica del edificio.

Artículo 5.2.4.2 CONSOLIDACIÓN. [D]

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios con alguna protección las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

Artículo 5.2.4.3 ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO. [D]

Son aquellas obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteran su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio.

Pueden ser de los siguientes tipos:

1. Cubiertas: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la ordenanza (ventanas en faldón...)
2. Fachadas de Locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.
3. Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.
4. Interior de Pisos y Locales
 - a. Redistribución interior que no afecte al sistema estructural
 - b. Cambio de materiales de acabado de suelos, techos, carpinterías
 - c. Cambio de instalaciones interiores.

CAPÍTULO 5.3. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 5.3.1.1 PARCELA. [D]

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

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con el Plan General.

Artículo 5.3.1.2 MANZANA. [D]

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar, delimitada por viales u otros espacios públicos.

Artículo 5.3.1.3 LINDEROS. [D]

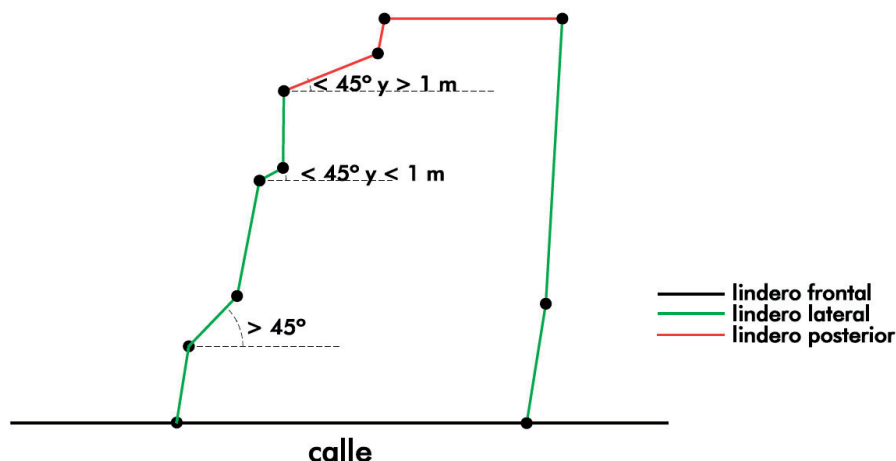
Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

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

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

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

- **Lindero lateral:** Es el límite de la parcela que tiene un punto de contacto con el lindero frontal. Este límite puede ser una línea recta, curva o quebrada, en este último caso el ángulo que forme cada uno de los distintos segmentos, a excepción del primero, con la prolongación del lindero frontal no podrá ser ni inferior a 45° , ni superior a 135° , considerándose el comienzo del lindero posterior el primer segmento que incumpla esta condición y siempre que sea de longitud mayor de 1 metro.
- **Lindero posterior:** Es el límite interior opuesto al frontal, que no tiene punto de contacto con él.

**Artículo 5.3.1.4 CERRAMIENTO DE PARCELA. [D]**

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

Artículo 5.3.1.5 FRENTE DE PARCELA. [D]

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Artículo 5.3.1.6 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. [D]

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

Artículo 5.3.1.7 FONDO DE PARCELA. [D]

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

Artículo 5.3.1.8 REGULACIÓN DEL FONDO DE PARCELA. [D]

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

Artículo 5.3.1.9 SOLAR. [D]

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

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo CAPÍTULO 6.2 de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 0 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 0 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo CAPÍTULO 6.5 de la presente normativa.

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

Artículo 5.3.1.10 CÍRCULO INSCRITO. [D]

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

Artículo 5.3.1.11 CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA. [D]

Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo inscrito, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.

Artículo 5.3.1.12 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES. [D]

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

Artículo 5.3.1.13 ALINEACIÓN OFICIAL. [D]

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

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.



La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial, definido en el Artículo 3.5.3.2 de la presente normativa.

Artículo 5.3.1.14 PARCELA AFECTADA. [D]

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

Artículo 5.3.1.15 PARCELA PROTEGIDA. [D]

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 5.3.1.16 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN. [D]

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

Artículo 5.3.1.17 ALINEACIÓN CON RESTRICCIONES. [D]

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

En los espacios libres colindantes se cumplirán las siguientes condiciones:

1. Todo el frente de estas alineaciones estará pavimentado con un acerado de un metro de ancho mínimo.
2. Se permite la apertura de ventanas sobre el límite del espacio libre.
3. Se permiten los accesos peatonales a las parcelas a través del espacio libre.
4. Se prohíbe cualquier viario rodado sobre el espacio libre, incluido el acceso a garajes privados.

Artículo 5.3.1.18 RASANTE. [D]

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

Artículo 5.3.1.19 NIVEL DE RASANTE. [D]

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 5.3.1.20 RASANTE OFICIAL. [D]

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

Artículo 5.3.1.21 PARCELA MÍNIMA. [D]

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 5.3.1.22 PARCELA EDIFICABLE. [D]

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

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

1. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
2. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
4. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
5. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.
 - b. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad al presente Plan General, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

6. Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en el presente Plan General, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

Artículo 5.3.1.23 LÍNEA DE EDIFICACIÓN. [D]

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

Artículo 5.3.1.24 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA. [D]

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

CAPÍTULO 5.4. CONDICIONES TIPOLOGICAS Y DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.4.1.1 EDIFICACIÓN. [D]

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos contruidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

Artículo 5.4.1.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL. [D]

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de parcela no sujetos a ninguna alineación o retranqueo.

Artículo 5.4.1.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA. [D]

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

Artículo 5.4.1.4 LOCAL. [D]

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

Artículo 5.4.1.5 PIEZA VIVIDERA. [D]

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

Artículo 5.4.1.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA. [D]

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Artículo 5.4.1.7 EDIFICACIÓN ALINEADA. [D]

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 5.4.1.8 ALINEACIÓN INTERIOR. [D]

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

Artículo 5.4.1.9 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. [D]

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

Artículo 5.4.1.10 RETRANQUEO DE FACHADA. [D]

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

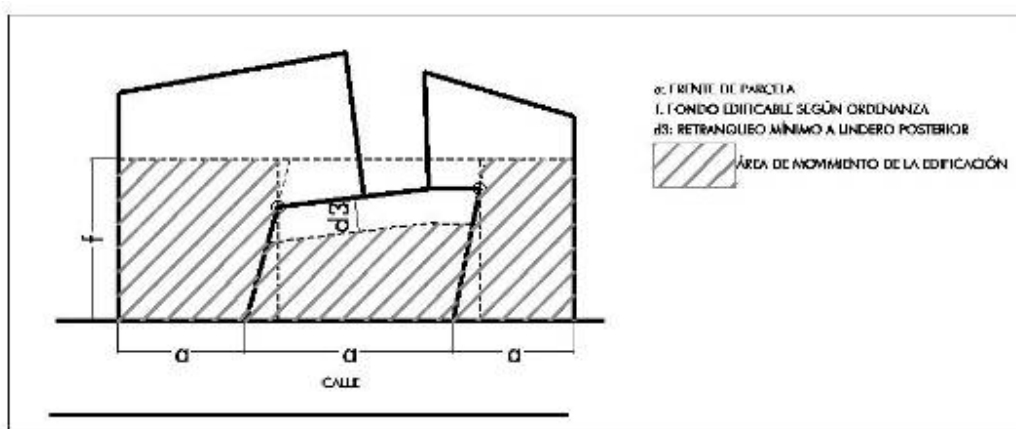
Artículo 5.4.1.11 RETRANQUEO A LINDERO. [D]

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

Artículo 5.4.1.12 ÁREA DE MOVIMIENTO. [D]

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

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

**Artículo 5.4.1.13 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES. [D]**

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

Artículo 5.4.1.14 PATIO ABIERTO. [D]

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

Artículo 5.4.1.15 SUPERFICIE LIBRE. [D]

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

Artículo 5.4.1.16 EDIFICACIÓN AISLADA. [D]

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 5.4.1.17 EDIFICACIÓN LIBRE. [D]

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

Artículo 5.4.1.18 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA. [D]

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

Artículo 5.4.1.19 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN. [D]

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

Artículo 5.4.1.20 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA. [D]

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

Artículo 5.4.1.21 TIPOS EDIFICATORIOS. [D]

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengan utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

Conforme a la clasificación establecida en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establecen los siguientes tipos edificatorios:

“2.1. Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan en los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación en Manzana Compacta (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2.2. Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

2.3. Edificación con Tipología Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle.”

En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles.

CAPÍTULO 5.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 5.5.1.1 SUPERFICIE OCUPADA. [E]

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 5.5.1.2 SUPERFICIE LIBRE. [E]

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

Artículo 5.5.1.3 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA. [E]

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

Artículo 5.5.1.4 OCUPACIÓN DE PARCELA. [E]

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en este Plan General para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

Artículo 5.5.1.5 PATIO DE PARCELA. [D]

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

CAPÍTULO 5.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 5.6.1.1 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD. [E]

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 5.6.1.2 EDIFICABILIDAD. [E]

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

1. Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.
2. Superficie Máxima Construible, definida en m^2 totales construibles de techo en una parcela o ámbito de planeamiento.
3. Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

Artículo 5.6.1.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO. [E]

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m^2 por cada m^2 de parcela edificable neta.

Artículo 5.6.1.4 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO. [E]

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, sector de Suelo Urbanizable o Zona de Ordenación Urbanística.

Artículo 5.6.1.5 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE. [E]

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con el Plan General.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

No computarán como superficie edificable:

- Los sótanos y semisótanos dedicados a usos NO vivideros.
- La edificación auxiliar permitida como tal en las condiciones de ordenanza.
- Los soportales y pasajes.
- Los espacios bajo cubierta siempre que su aprovechamiento se dedique a trasteros, si bien deberán cumplir las condiciones del Artículo 5.7.1.10.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados y espacios asimilables computarán del siguiente modo:

- Balcones; no computan.
- Terrazas cubiertas:
 - Parte saliente de la terraza cubierta: computarán al 50% de su superficie.
 - Parte entrante de la terraza cubierta: computarán al 100% del área entrante.
- Terrazas descubiertas: Son asimilables a la cubierta de la edificación y, por tanto, no computan
- Miradores: computarán al 100% de su superficie.

Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y/o cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

CAPÍTULO 5.7. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 5.7.1.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. [E]

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso, se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

Artículo 5.7.1.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS. [E]

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

Artículo 5.7.1.3 ARISTA DE CORNISA. [D]

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.

Artículo 5.7.1.4 PLANO DE RASANTE. [D]

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

Artículo 5.7.1.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. [D]

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

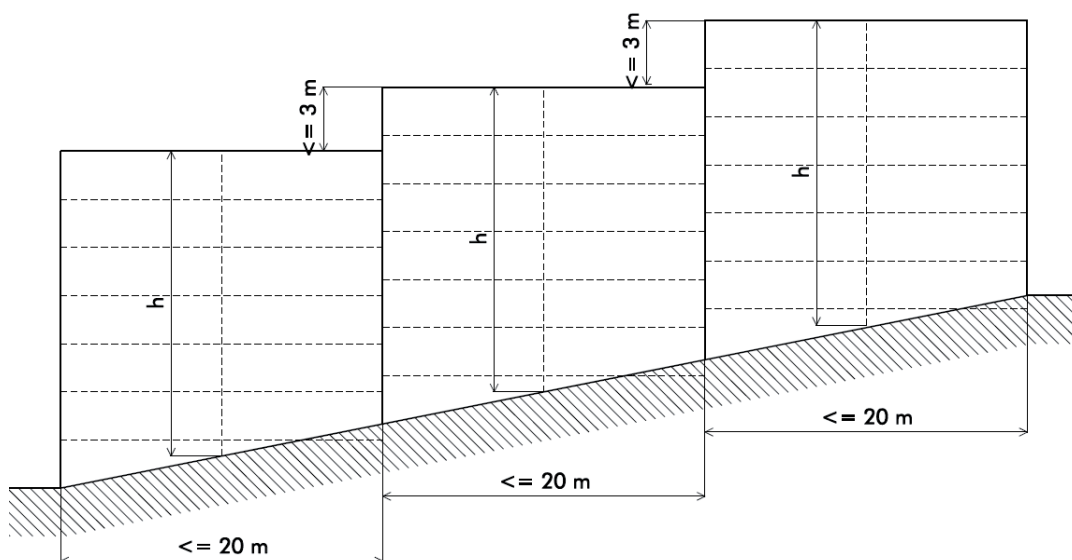
Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo Rústico, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

En el caso de existir sótano o semisótano, los banquetes deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1 m permitida para su consideración como sótano o semisótano.



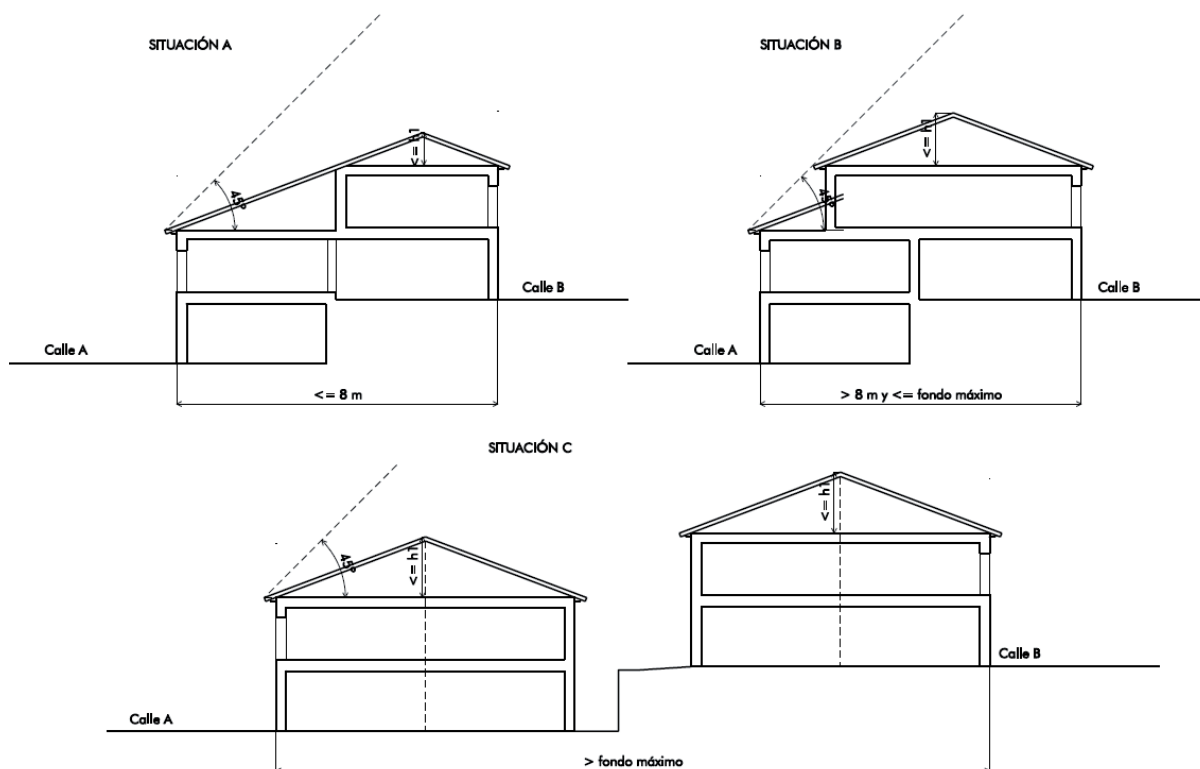
III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

- A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, con una única envolvente de cubierta, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
- B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones se encuentre entre ocho (8) metros y quince (15) metros, se permitirá una única construcción con dos frentes con la altura máxima permitida en la calle más alta por la ordenanza correspondiente, debiendo fragmentarse la envolvente de cubierta, y siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
- C. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a quince (15) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

En cualquier caso, deberá cumplir la condición de que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle de la rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.⁹

⁹ h1: ver 5.7.6-V



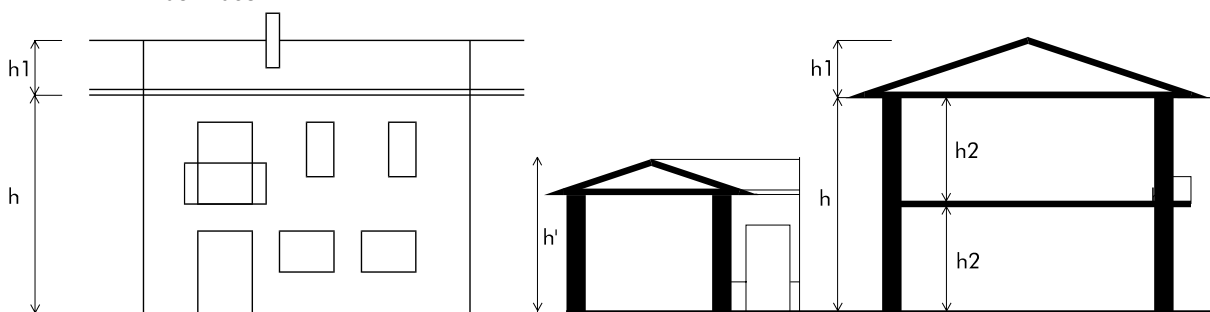
IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

V. OTRAS CONDICIONES.

- Se establece una dimensión máxima de tres metros y medio (3,5 m.) para la altura de cumbrera (h_1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 1).
- En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (h'), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 1.
- Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, que no computará si se destina a usos no vivideros, siempre que cumpla los requisitos especificados en el Artículo 5.7.1.10.

El esquema siguiente expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:



Alturas máximas de la edificación.

Altura máxima de la edificación (h).

Altura máxima de la edificación auxiliar (h')

Altura máxima de cumbrera (h₁).

Altura libre de planta (h₂)

Artículo 5.7.1.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA. [D]

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

Artículo 5.7.1.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. [D]

A efectos de este Plan General se consideran las siguientes plantas:

I. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1 metro sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

II. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

III. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un 50 % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de 1 m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

IV. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima. En naves industriales podrá acristalarse hasta el techo para aislarla de las zonas de almacenaje y producción.
- C. En la parte superior, a excepción de las oficinas de las naves industriales, no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- D. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje.



- E. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

V. PLANTA DESNIVEL:

Se entiende por planta desnivel aquella perteneciente a un volumen edificado con frente a dos calles de rasante distinta. Considerada desde la calle de rasante más elevada correspondería a una planta sótano, mientras que desde la otra correspondería a una Planta Baja o de Piso.

En aquellas situaciones donde los planos de Ordenación Detallada prevean la implantación de una planta desnivel, esta gozará de la consideración de una planta más a efectos de previsión de usos vivideros, sin perjuicio de las soluciones técnicas y de diseño que deban implantarse para resolver la accesibilidad, soleamiento y ventilación en la parte desfavorable del terreno.

Artículo 5.7.1.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA. [D]

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta para nuevas edificaciones será igual o mayor a las siguientes:

	ORDENANZAS					
	R1 -R2	R3 - R4 – R8 – R10	R5- R6 – R7 – R9	I1-I2	T1 –T2 –E1 –E2	EL ¹⁰
PLANTA DE PISO	2,30 – 3,00 m ¹¹			2,50 - 4,00 m ¹²	2,50 - 4,00 m	No se permite
PLANTA BAJA	2,60 – 4,00 m	3,20 -4,00 m	2,50 – 3,00 m	> 4,00 m	3,00 - 4,00 m	2,50 - 3 m
PLANTA SÓTANO O SEMISÓTANO	>2,20 m			No se permite	>2,40 m	>2,20 m

Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta centímetros (250 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos veinte centímetros (220 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D]

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

En general se permite la cubierta plana y la cubierta inclinada, sin perjuicio de las limitaciones que se establezcan en cada zona de ordenanza.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30°) sexagesimales.
- Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la terraza descrita como solución correcta en la figura 3b y las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.

¹⁰ Para edificaciones permitidas en la ordenanza de Parques y Jardines.

¹¹ En viviendas unifamiliares se permitirán dobles alturas, con una dimensión máxima igual a la suma de las alturas permitidas en las dos plantas. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

¹² Se permiten entreplantas para oficinas.

- III. El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria H_s (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.
- IV. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm), medidos en horizontal desde la línea de fachada. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- V. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- VI. Los materiales de acabado de las cubiertas quedan regulados en el Artículo 5.8.1.3.
- VII. Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
- VIII. Se establece una dimensión máxima de cuatro metros ($d=4$ m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
- IX. Se permite la terraza en el faldón de cubierta regulada por las condiciones de la Figura 2, y con un frente máximo de dos metros (2 m).

La Figura 1 recoge una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.

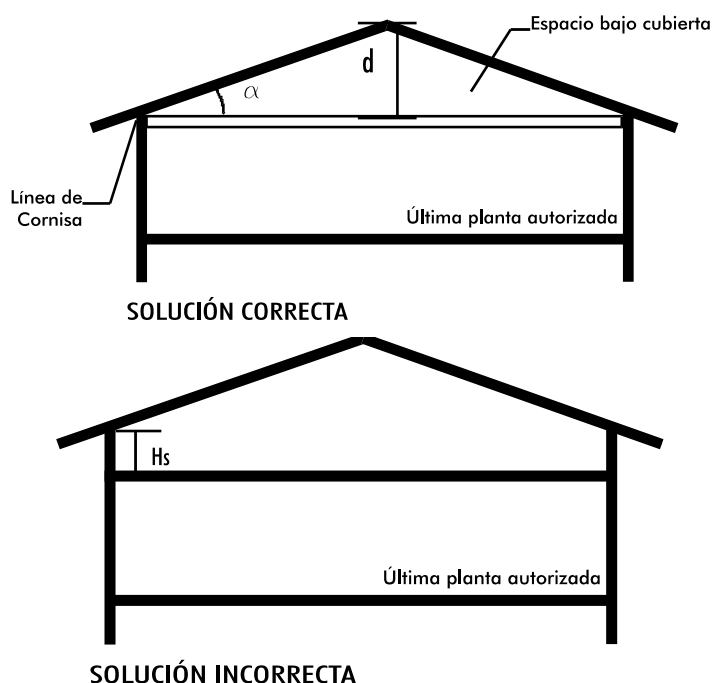


Figura 1. Cubiertas inclinadas. Características formales y dimensionales.

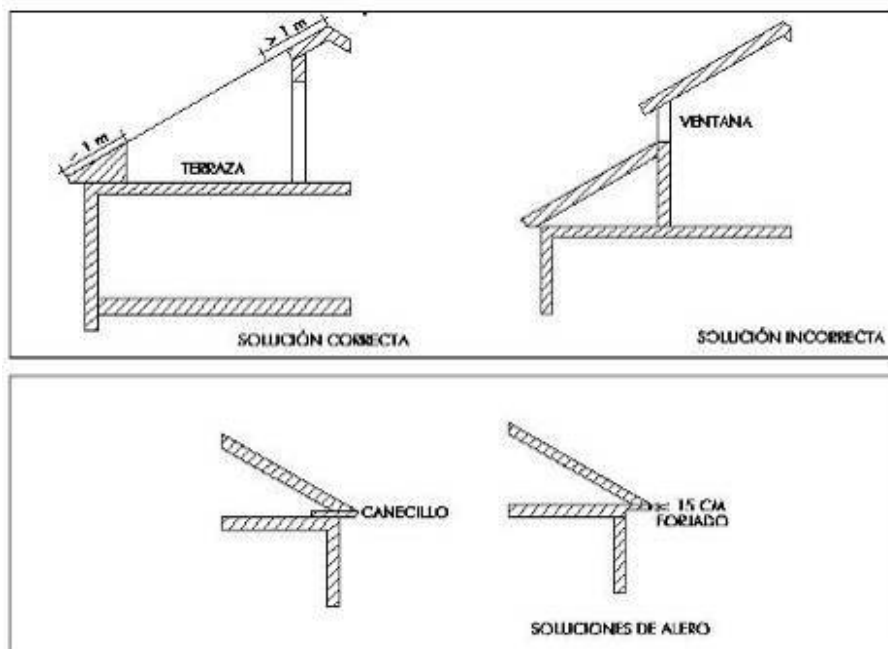


Figura 2: Soluciones de detalles de cubierta inclinada.

Artículo 5.7.1.10 PLANTA BAJO CUBIERTA. [D]

El espacio existente entre la cubierta inclinada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Podrá destinarse a uso residencial, computando edificabilidad, siempre que cumpla las siguientes condiciones:

1. Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto, siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.
2. Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
3. Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.
4. Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.
5. Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos treinta centímetros (220 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable.

Se permite su utilización para trasteros, con un máximo de 1 trastero por vivienda y una superficie máxima de 8 m².

Artículo 5.7.1.11 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA. [D]

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

- ELEMENTOS DECORATIVOS.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

- TOLDOS Y PÉRGOLAS.

En aquellas ordenanzas donde se permita, se podrán instalar estos elementos en las cubiertas y/o terrazas descubiertas de áticos, con una altura máxima de 2 metros, de materiales ligeros (metálicas

o madera) y con cubrición textil. Deberán cumplir las condiciones estéticas del artículo 5.8.3.B y de las ordenanzas municipales que fueran de aplicación.

- **ELEMENTOS TÉCNICOS.**

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

- Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.
- No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.
- Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.

Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. A efectos de esta condición, tendrán consideración de chimenea los conductos de evacuación de aire y gases correspondientes a:

- Evacuaciones de aire acondicionado con volumen superior a 1 m³/sg.
- Instalaciones de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal/hora.
- Otras instalaciones recogidas en el Artículo 7.2.1.3-E de la presente Normativa.

Artículo 5.7.1.12 BUHARDILLAS O BUHARDAS. [D]

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

Quedan prohibidos este tipo de elementos, permitiéndose no obstante las soluciones de ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.

Artículo 5.7.1.13 CUERPOS VOLADOS. [D]

Se denominan cuerpos volados a los elementos que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Artículo 5.7.1.14 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. [D]

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables configurados por muros, que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
2. En calles con ancho menor de seis (6) metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.
3. En calles de ancho mayor o igual de seis (6) metros y menor de ocho (8) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.

4. En calles de ancho mayor o igual de ocho (8) metros y menor de diez (10) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.
5. En calles de ancho mayor o igual de diez (10) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de un (1) metro.
6. La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
7. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado deberá cumplir lo establecido en el CTE.
8. Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un sesenta por ciento (60%) del frente de fachada del edificio.

Artículo 5.7.1.15 MIRADORES. [D]

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
2. No se permiten en calles con ancho menor de seis metros (6 m), salvo los existentes en el casco histórico, que deberán conservarse en buen estado, respetando las características formales, constructivas y dimensionales de las soluciones tradicionales de mirador.
3. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) y menor de ocho metros (8 m), se permiten miradores con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).
4. En calles de ancho mayor o igual de ocho metros (8 m) se permiten miradores con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
5. La altura libre entre el mirador y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
6. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado deberá cumplir lo establecido en el CTE.
7. Los miradores no ocuparán en ningún caso más de un cincuenta por ciento (50%) del frente de fachada del edificio.
8. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de dos (2) metros.
9. El canto de los forjados del mirador no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
10. La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición), conforme a los materiales permitidos según la zona de ordenanza.

Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

Artículo 5.7.1.16 BALCONES. [D]

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

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de treinta (30) centímetros.
2. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de ochenta centímetros (80 cm).
3. La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
4. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón deberá cumplir el CTE.
5. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos metros (2 m). Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un metro (1 m), así como a los miradores.
6. El canto de los forjados del balcón no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
7. La barandilla del balcón cumplirá las condiciones establecidas en el CTE.
8. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

Artículo 5.7.1.17 TERRAZAS. [D]

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.
2. Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).
3. En calles con ancho menor o igual a seis (6) metros, se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación de hasta 30 centímetros.
4. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de ochenta centímetros (80 cm).
5. La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
6. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza deberá cumplir lo establecido en el CTE.
7. En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta centímetros (30 cm) del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
8. Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.
9. La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza deberá cumplir lo establecido en el CTE.
10. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.



11. Las terrazas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.
12. Se permitirán asimismo terrazas descubiertas, asimilables a cubierta de la edificación, que no computarán a efectos de edificabilidad. Estas terrazas no podrán volar sobre la alineación exterior. Deberán cumplir las condiciones señaladas para las terrazas techadas en lo relativo a barandillas.

Artículo 5.7.1.18 SOPORTALES. [D]

Se definen los soportales como espacios porticados cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que son contiguos y paralelos a la alineación oficial y totalmente abiertos a ella.

Se dispondrán soportales en aquellos frentes de fachada donde expresamente se indica en los planos de ordenación de este Plan General.

Los soportales de nueva creación habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Los soportales carecerán de cerramiento en el frente a la calle en que se encuentren, debiendo garantizarse en todo momento su libre accesibilidad como espacio de uso público.
2. El límite entre el espacio interior del soportal y la calle a la que se abre estará definido por un pórtico consistente en una línea de pilares que deberán guardar una separación mínima entre ejes de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) y una separación máxima entre ejes de cuatrocientos cincuenta centímetros (450 cm.).
3. La cara exterior de los pilares coincidirá con la alineación oficial.
4. La cimentación del pórtico deberá resolverse con zapatas excéntricas, de forma que no invadan el espacio público.
5. La altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.). La altura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la altura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, salvo en aquellos casos en que esto suponga superar los límites máximo o mínimo fijados en este epígrafe.
6. La anchura libre mínima del soportal, medida entre los pilares del pórtico y el cerramiento de la planta baja, perpendicularmente a la alineación oficial, será en todos los puntos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.). La anchura libre máxima, medida de igual manera, será de trescientos cincuenta centímetros (350 cm.). Cuando existan soportales colindantes, la anchura libre del soportal guardará continuidad con la de aquellos, aunque no se cumplan los límites máximo y mínimo establecidos en este epígrafe.
7. Los soportales quedarán abiertos lateralmente, en el sentido perpendicular a la línea de fachada, a fin de permitir la continuidad entre los soportales de parcelas contiguas.
8. La cota del pavimento de los soportales sólo podrá superar en veinte centímetros (20 cm.) la rasante oficial de la calle, medida en el centro de la calzada.
9. El pavimento del soportal quedará enrasado con el de la acera de la calle a la que se abre, no pudiendo existir entre ambos ningún bordillo, escalón, peldaño, ni ningún otro tipo de resalte.
10. El canto máximo de la viga horizontal del porticado será de treinta y cinco centímetros (35 cm.).
11. El vuelo máximo de la edificación respecto a la cara exterior de los fustes del pórtico será de veinte centímetros (20 cm.).
12. Los espacios de soportal dispondrán de iluminación artificial conectada a la red de alumbrado público, de tal manera que se garantice la correcta visibilidad nocturna con un nivel de luminancia mínimo de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del soportal respecto de las luminarias. Estará conectada a la red de alumbrado público.
13. La superficie ocupada por los soportales en planta baja no computará como superficie edificada.
14. Podrá aprovecharse con una planta sótano el espacio bajo rasante de los soportales señalados en el presente Plan General.

15. Las vigas de atado de cimentación de los pilares exteriores de los soportales se dispondrán de tal manera que entre su cara superior y la rasante de la acera exista una diferencia de cota mínima de 80 centímetros, a fin de permitir el paso de instalaciones urbanas, picas, etc.
16. En el casco histórico, se respetarán las características formales, constructivas y dimensionales de las soluciones tradicionales de soportal.

Artículo 5.7.1.19 PASAJES. [D]

Se definen los pasajes como espacios cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que comunican entre sí dos espacios públicos atravesando el interior de la parcela por debajo de la edificación en ella construida. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán pasajes en aquellos lugares donde expresamente se indica en los planos de ordenación de este Plan General.

Los pasajes de uso público de nueva creación habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Su altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm.).
2. Su anchura libre mínima, medida horizontalmente entre los cerramientos laterales que delimitan el pasadizo, será de cuatrocientos centímetros (400 cm.).
3. La fachada de los locales y portales de viviendas a los que se acceda desde el pasaje se resolverá de tal manera que un mínimo del 80% de su superficie vertical será acristalada.
4. Los pasajes dispondrán de iluminación durante las 24 horas del día, debiendo garantizarse unos niveles mínimos de luminancia de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del pasaje respecto de las luminarias.
5. Los pasajes tendrán un carácter exclusivamente peatonal, quedando prohibido el tránsito de vehículos rodados. En particular, se prohíbe expresamente el acceso de vehículos a garajes a través de estos pasajes.

CAPÍTULO 5.8. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Artículo 5.8.1.1 NORMAS GENERALES. [D]

La responsabilidad del conjunto estético del municipio corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear, así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Manteniendo el criterio de protección de los valores arquitectónicos, urbanos y ambientales del municipio, conjuntamente con el fomento del ejercicio de una arquitectura contemporánea de especial interés, se admite la posibilidad de intervenciones en edificaciones dotacionales públicas que, bien por producirse desde lecturas tipológicas específicas o bien, por buscar la potenciación de la imagen urbana a través del contraste, conduzcan a resultados que trasciendan los requisitos de este capítulo. En estos casos se tendrá en cuenta como criterios para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refiere el presente capítulo, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado y sin menoscabo de su valor histórico, artístico, cultural y monumental.

Artículo 5.8.1.2 FACHADAS. [D]

A. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la



composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

En las áreas de casco tradicional la proporción de huecos de fachadas se ajustarán a las proporciones tamaños y composiciones históricas de los edificios existentes, será predominantemente vertical, sin ritmo fijo de composición vertical u horizontal dentro de la fachada, dominando siempre el macizo sobre el hueco y adaptándose en todo caso al entorno. En áreas menos consolidadas se permitirá mayor libertad compositiva,

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

B. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

1. Revocos con mortero de cal, lisos o con un acabado raspado o apomazado, con pigmentación blanca o de tonos claros, o de colores tradicionales (añil, mazarrón...). Para la utilización de otros colores se precisará autorización expresa del Ayuntamiento, que podrá recabar un estudio de color del entorno como anexo al proyecto.
2. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores mate en color blanco, o de tonos claros, o de colores tradicionales (añil, mazarrón...). Para la utilización de otros colores se precisará autorización expresa del Ayuntamiento, que podrá recabar un estudio de color del entorno como anexo al proyecto.
3. Piedra natural en trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.
4. Barro, en forma de adobe o tapial, exclusivamente en Suelo No Urbanizable.
5. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
6. Las medianerías tendrán el mismo tratamiento de la fachada.
7. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas y ladrillo tosco en zócalos y fachadas.
8. Se permiten recercados de puertas y ventanas de ladrillo, con un ancho máximo de 20 cm.
9. Las plantas bajas que estén a la espera de ser ocupadas por locales comerciales cumplirán las condiciones de composición, materiales y calidad del resto de la fachada, debiendo dejarse los huecos bien con carpintería y acristalados, o con cerramiento opaco definido en el proyecto arquitectónico conforme a las siguientes condiciones:
 - a. Deberá cumplir todas las condiciones de resistencia, estabilidad y seguridad requeridas en la Normativa vigente.
 - b. Deberá estar perfectamente acabado, pintado en un tono que armonice con el resto de la fachada.
 - c. Será ciego en toda su superficie, pudiendo dejar unos huecos mínimos para la ventilación del local.

C. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

En Suelo Urbano y Urbanizable la carpintería de ventanas se resolverá en función de la zona ordenanza correspondiente, respetando los materiales permitidos y prohibidos de la siguiente tabla:

MATERIAL DE CARPINTERÍA	ZONA DE ORDENANZA				
	Casco (R1 y R2)	Otras zonas residenciales	Industrial	Dotacional y Terciario	Terciario y Servicios
Madera	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
Acero/Aluminio lacado color oscuro	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
PVC	No	No	No	No	No
Aluminio anodizado	No	Sí	Sí	Sí	Sí
Acero inoxidable	No	Sí	Sí	Sí	Sí

1. Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
2. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas.
3. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
4. Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.
5. Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

D. PERSIANAS.

En el casco tradicional se recomienda el uso de contraventanas y postigos, exteriores o interiores para el oscurecimiento de las estancias.

En otras zonas se permitirán también persianas enrollables de aluminio térmico o madera, con las mismas condiciones de acabado y color que tengan la carpintería y cerrajería del edificio. En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de estas persianas enrollables.

E. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

F. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el Capítulo 11 de la presente normativa.

Artículo 5.8.1.3 CUBIERTAS [D]

Serán de aplicación las siguientes condiciones, sin perjuicio de las demás limitaciones que pudieran establecerse en las Condiciones Particulares de cada Zona de Ordenanza.

1. En ámbitos consolidados de suelo urbano:
 - a. En el casco histórico, edificios catalogados y tipología tradicional sólo se permitirá teja cerámica roja o aquella que tuviera en origen.
 - b. En el resto de zonas residenciales, en el caso de cubierta inclinada, se podrá utilizar además teja de hormigón con coloración similar a la cerámica.

- c. En tipología de naves y almacenes y polígonos industriales en la cubierta se podrá utilizar chapa prelacada de color rojo o verde y parte de la cubierta podrá ser translúcida.
 - d. Se permitirán cubiertas fotovoltaicas sobre cubiertas existentes en las naves industriales, prohibiéndose en el ámbito del Casco Histórico.
- 2. En ámbitos de nuevo desarrollo:
 - a. Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista y fibrocemento al exterior y de todo tipo de materiales reflectantes.
 - b. En cubiertas inclinadas se podrá utilizar teja cerámica o teja de hormigón con coloración similar a la cerámica.
 - c. Se permitirá la instalación de placas solares y paneles fotovoltaicos en cubiertas según exigencia normativa del CTE.
- 3. En suelo no urbanizable:
 - a. Se utilizará preferentemente teja curva árabe o teja cerámica mixta.
 - b. En naves agropecuarias o industriales en la cubierta se podrá utilizar chapa prelacada de color rojo o verde y parte de la cubierta podrá ser translúcida.

Artículo 5.8.1.4 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN. [D]

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

A. MARQUESINAS.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres metros (3 m) medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro (1 m), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

B. TOLDOS.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte centímetros (220 cm) (permitiéndose ciento noventa centímetros, 190 cm, para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a un metro (1 m) debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de aceras.

Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

C. MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada y con una altura máxima de noventa centímetros (90 cm) cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta centímetros (70 cm) cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis metros (6 m) siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.

En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras, cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso, éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

D. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte centímetros (220 cm) en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm), medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del bordillo de calzada.

E. OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada a excepción de la planta baja, en la que no podrán sobresalir.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja, salvo en los edificios existentes del casco histórico.

Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D]

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 1 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

2. En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, y únicamente contruidos en mampostería de piedra, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).
3. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
4. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
5. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
6. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

CAPÍTULO 5.9. CONDICIONES DE HIGIENE.

Artículo 5.9.1.1 DEFINICIÓN. [D]

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

Artículo 5.9.1.2 CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL. [D]

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones higiénicas detalladas en el Decreto 113/2009¹³, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 5.9.1.3 CONDICIONES DE LOS LOCALES. [D]

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

1. Tener huecos a calle o plaza.
2. Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.
3. Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

¹³ Sustituido por el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

Artículo 5.9.1.4 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS. [D]

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en esta Normativa. Todas las piezas vivideras bajo rasante computarán edificabilidad.

Artículo 5.9.1.5 VENTILACIÓN FORZADA. [D]

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

1. Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a las salas de estar), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.
2. Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de la presente Normativa.
3. Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

Artículo 5.9.1.6 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES. [D]

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro (1 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el DECRETO 113/2009¹⁴, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Artículo 5.9.1.7 PATIOS DE LUCES. [D]

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

Los patios cumplirán las condiciones recogidas en el DECRETO 113/2009¹⁵, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

¹⁴ Sustituido por el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

¹⁵ Idem.

CAPÍTULO 5.10.CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.10.1.1 DEFINICIÓN. [D]

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

Artículo 5.10.1.2 CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL. [D]

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones para instalaciones detalladas en el DECRETO 113/2009¹⁶, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 5.10.1.3 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD. [D]

A. ESTANQUEIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

B. AISLAMIENTO TÉRMICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la normativa vigente sobre condiciones térmicas de los edificios, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

C. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el presente Plan General.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o No Urbanizable a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

¹⁶ Sustituido por el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

Artículo 5.10.1.4 CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. [D]

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

Artículo 5.10.1.5 CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO. [D]**A. DOTACIÓN MÍNIMA.**

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la previsión de cargas para suministros de baja tensión calculada atendiendo a lo establecido por la ITC-BT-010 del Reglamento de Baja Tensión (RD 842/2002) o aquel que lo sustituya.

B. LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total, se ajustarán a las condiciones previstas en el Artículo 6.5.1.2 de la presente normativa.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

El acceso a los nuevos Centros de Transformación se debe realizar directamente desde la vía pública y totalmente independientes de otros locales. Los accesos deben tener las medidas suficientes para permitir la instalación y sustitución de los equipos contenidos en los Centros de Transformación

C. CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados que deberá cumplir lo prescrito en la ITC-BT-016, Instalaciones de enlace, contadores: Ubicación y sistemas de instalación del Reglamento de Baja Tensión (RD 842/2002) o la que la sustituya.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

Artículo 5.10.1.6 CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS. [D]**A. AGUAS RESIDUALES**

En general toda instalación se ajustará a la normativa existente y en particular a lo regulado en el Decreto 113/2009¹⁷, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

¹⁷ Sustituido por el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el Suelo Urbano o Urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones del Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

B. CUARTOS DE BASURAS.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, que cumplirá las condiciones del CTE, o aquel que lo sustituya.

Artículo 5.10.1.7 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN. [D]

A. ACCESIBILIDAD.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 6/2002, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Así mismo, los elementos de accesibilidad y comunicación interior se ajustarán a las condiciones establecidas por el DECRETO 113/2009¹⁸, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

En todo caso deberán cumplirse las condiciones establecidas por la normativa vigente relativa al uso específico de cada edificación.

Los edificios existentes que no puedan justificadamente realizar las obras necesarias para mejorar su accesibilidad dentro de los límites de su edificación, podrán realizarla ocupando parte de zonas de retranqueo de ordenanzas en suelo de titularidad privada, y en último caso, y con carácter excepcional, ocupando parte del espacio público, siempre que estas obras de carácter puntual y beneficio particular, no supongan y perjuicio al interés general ni una merma en la funcionalidad del espacio público ocupado, su autorización será por el órgano competente municipal, debiendo quedar suficientemente justificada por los servicios técnicos municipales. La ocupación no supondrá en ningún caso pérdida de la propiedad por parte de la administración, simplemente una concesión de uso, que estará sujeta dicha ocupación al canon que apruebe el ayuntamiento.

En las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas se estará a lo previsto en el artículo 10 de la Ley 8/2013.

B. ASCENSORES.

Se ajustarán a las condiciones establecidas por la Ley 6/2002, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

C. PORTALES Y ACCESOS.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

¹⁸ Sustituido por el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.



Los accesos y espacios comunes en los edificios de vivienda cumplirán las prescripciones contenidas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad y en todo caso deberán contar con una altura mínima libre de 2,50 metros.

Los portales dispondrán de espacio suficiente para facilitar la ubicación o el acceso a los siguientes servicios: buzones de correspondencia, cuarto de contadores de electricidad, cuarto de contadores y elementos precisos para el abastecimiento de agua y, en su caso, cuarto de contenedores de basura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores en vivienda colectiva. En viviendas unifamiliares esta dimensión podrá reducirse hasta ciento cincuenta (150 cm.).

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la Ley 6/2002, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

D. ESCALERAS.

Las escaleras se ajustarán a las condiciones establecidas por el DECRETO 113/2009¹⁹, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad. A los efectos de esta regulación, las escaleras de edificios de usos distintos del residencial se asimilarán a las de edificios de vivienda colectiva.

En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la normativa de protección de incendios vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 6/2002, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

E. SALIDAS DE EMERGENCIA.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la normativa de protección de incendios vigente de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente normativa de incendios, al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

Artículo 5.10.1.8 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO. [D]

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en la presente Normativa, con las excepciones expresamente recogidas para las zonas de ordenanza 1 y 2.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

¹⁹ Sustituido por el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.



Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el Artículo 4.3.5.9-B de la presente normativa.

En edificación destinada a vivienda colectiva se deberá prever un local para guardar bicicletas a razón de 1 m² de superficie útil por cada vivienda que sirve. Podrá estar unida al garaje, siempre que se deslinde o separe con precisión el espacio destinado a las bicicletas de cualquier otro.

Artículo 5.10.1.9 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES. [D]

A. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un metro (1 m) del bordillo de la calle.

B. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

C. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV / radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

D. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de videoportero automático.

**E. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.**

Se cumplirán los requisitos exigibles en virtud del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación; su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo; y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio. En aplicación de estas disposiciones todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

1. *La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestre como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.*
2. *El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.*

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/1998.

F. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

G. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas, para el que se considere necesario prever su refrigeración o calefacción, contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados / colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

La instalación de sistemas de calefacción se ajustará a la normativa técnica vigente, remitiéndose lo relativo a calderas al punto B del presente artículo.

En lo relativo a sistemas de refrigeración, en edificios de nueva planta se deberá prever la preinstalación de sistemas de climatización, pudiendo optar por:

- Situar las unidades exteriores en fachada siempre que formen parte de la composición arquitectónica del edificio, estén integrados en su diseño y vengán recogidos en el proyecto.
- Situarlas en la cubierta de la edificación.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de altura de la rasante del espacio público.

En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

Las condiciones de las instalaciones de Aire Acondicionado deberán cumplir:



1. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en patios interiores de edificio.
2. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a $0,2 \text{ m}^3$ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.
3. Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre $0,2$ y 1 m^3 por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.
4. Para volúmenes de aire superiores a 1 m^3 por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.
5. Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.
6. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m.

H. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

I. PARARRAYOS Y PUESTA A TIERRA

Cuando por la localización de los edificios, la altura o las condiciones del entorno se prevean riesgos de accidentes por rayos, será exigible la instalación de pararrayos, adecuada al volumen de la edificación y a la peligrosidad del lugar en que se ubica.

Asimismo, en todo nuevo edificio se exigirá la puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones.

TÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 6.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
2. Red de Abastecimiento de Agua.
3. Red de Saneamiento.
4. Red de Energía Eléctrica.
5. Red de Alumbrado Público.
6. Red de Telecomunicaciones.
7. Red de Riego e Hidrantes.

CAPÍTULO 6.2. URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

SECCIÓN 6.2.1. CONDICIONES DE DISEÑO.

Artículo 6.2.1.1 INTRODUCCIÓN. [D]

Se describen a continuación las condiciones dimensionales y de calidad mínimas para la urbanización de la red viaria, sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran derivarse del Decreto 8/2003²⁰, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y en concreto de su Anexo de Normas Técnicas referentes a Urbanización, además de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 6.2.1.2 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES. [D]

Itinerarios peatonales son aquellos elementos del espacio público destinados al tránsito de peatones, excluyéndose el tráfico de vehículos, sin perjuicio de su utilización esporádica por vehículos de mantenimiento o de su intersección con vados y/o accesos.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento ochenta centímetros (180 cm). En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos centímetros (300 cm).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco metros (5 m).

La altura máxima de los bordillos será de catorce centímetros (14 cm), debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos centímetros (2 cm). La transición se

²⁰ Sustituido por el Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta centímetros (180 cm). Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos centímetros (2 cm). Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta centímetros (180 cm) de ancho por ciento veinte centímetros (120 cm) de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados cerámicos, de piedra o de hormigón.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que de como resultado un suelo antideslizante.

Artículo 6.2.1.3 CALLES DE COEXISTENCIA. [D]

Calles de coexistencia son aquellas en las que se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

En el casco histórico se recomienda la utilización de materiales de calidad, siendo preferente la utilización de elementos cerámicos o piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de éstos en áreas estanciales. Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

Artículo 6.2.1.4 CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO. [D]

Se entiende por calles con separación de tránsito aquellas en las que se diferencian a distintos niveles los espacios destinados a tráfico rodado y los itinerarios peatonales adyacentes.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

- En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
- En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un metro ochenta centímetros (1,80 m), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a esta dimensión en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

- Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.
- Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlustrados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Artículo 6.2.1.5 ACCESOS A LAS CARRETERAS. [E]

Las condiciones de urbanización deberán cumplir los estándares requeridos por el organismo titular de la misma.

Artículo 6.2.1.6 ACCESIBILIDAD. [E]

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 6.2.1.7 VADOS PERMANENTES. [E]

Los vados se resolverán conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Orden VIV/561/2010.

Artículo 6.2.1.8 FIRMES. [D]

Para la elección del tipo de firme y sección constructiva del viario se observarán los siguientes criterios:

- Para la elección del tipo de sección y firme, se recomienda la adopción de los criterios recogidos en la Norma 6.1-C del Ministerio de Fomento (Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre), ajustando la solución adoptada a la intensidad y tipología del tráfico previsible en cada caso.
- Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen, seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.
- Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.
- Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.
- Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).
- En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.
- Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.
- Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Artículo 6.2.1.9 APARCAMIENTOS. [D]

La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será:

- Para automóviles: 2,25 x 4,50 m con acceso libre suficiente, debiendo tener un ancho mínimo de 3 metros si estuviera cerrada por alguno de sus lados por muros.
- Para vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6 metros.
- Para los vehículos de transporte de mayor tamaño: 3 x 9 metros

Se preverá el número de plazas de minusválidos señalado en el Decreto 8/2003²¹, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y cumplirán las condiciones del apartado U.1.12 del Anexo de Normas Técnicas de dicho Reglamento, además de lo establecido en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Las plazas de aparcamiento se podrán situar tanto en continuidad con las vías de tráfico como en áreas específicas, debiendo éstas cumplir las siguientes condiciones:

²¹ Sustituido por el Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

1. Accesos:

- a. Para aparcamientos de hasta 200 plazas acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.
- b. Para aparcamientos de más de 200 plazas, dos accesos bidireccionales, localizados en calles distintas.

2. Ajardinamiento:

- a. Deberá existir una malla de arbolado con una distancia máxima entre elementos de 15 m.
- b. Se deberá ajardinar todo el perímetro con una franja con plantación de al menos 1 metros de ancho.

Para todo lo no regulado en el presente artículo y que sea pertinente será de aplicación lo establecido en el DECRETO 113/2009²², de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Artículo 6.2.1.10 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA. [D]**A. SEÑALES VERTICALES.**

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, cumpliendo con la dimensión mínima de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez centímetros (210 cm).

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro (1 m) para permitir el paso de una silla de ruedas.

B. MOBILIARIO URBANO.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

C. AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS.

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

²² Sustituido por el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

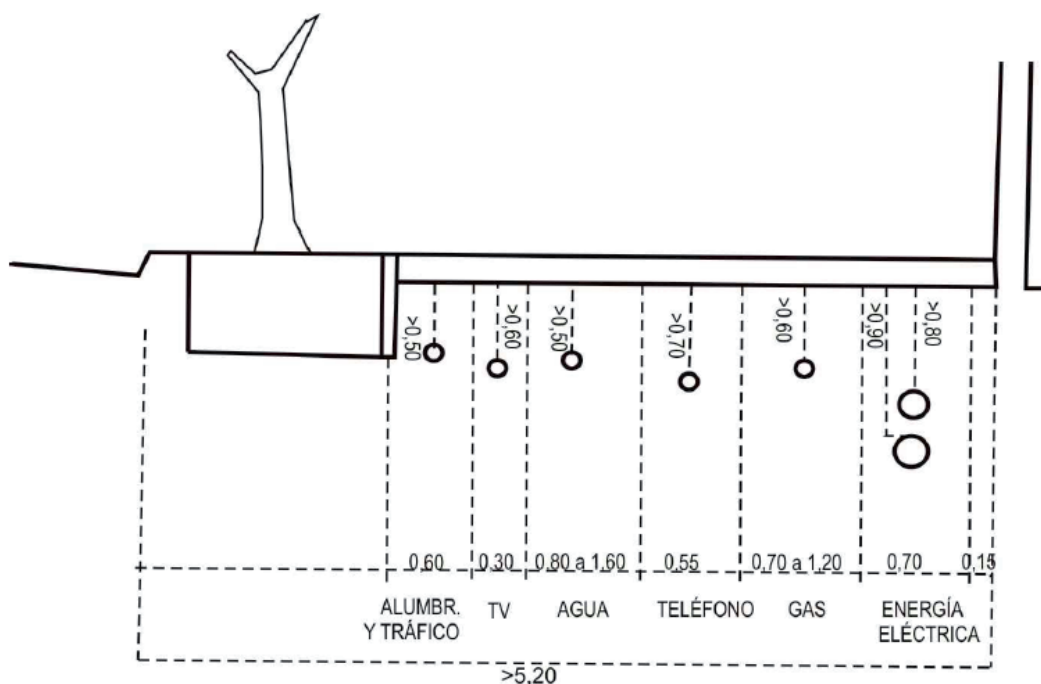
La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (6 m).

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Artículo 6.2.1.11 DISPOSICIÓN RELATIVA DE LOS SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS. [D]

El esquema siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, considerando que se disponen bajo la acera, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Debe considerarse su aplicación en ausencia de Normativa Sectorial.



Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

1. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

- d. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

En todo caso, las redes subterráneas de baja y media tensión deben cumplir con lo establecido por la ITC-BT-07 del Reglamento de Baja Tensión y la ITC-LAT-06 del Reglamento de Alta Tensión, así como con las normas particulares de la empresa distribuidora.

2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

- a. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
- b. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.
- c. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 2.

3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº.1			
SEGUNDA	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICION RELATIVA CONDUCTORES
CANALIZACION DE SERVICIOS	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION
GAS AGUA TELEFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presion B Alta Presion A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p< 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

Artículo 6.2.1.12 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS. [D]

El proyecto desarrollará el estudio de las obras de jardinería de la urbanización y su acondicionamiento arbóreo, arbustivo y ornamental, así como la pavimentación de paseos, edificaciones, mobiliario urbano y otras construcciones accesorias. Asimismo, justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación

El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:

1. Se justificará el cumplimiento de los artículos 6 a 9 de la Orden VIV/561/2010.
2. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas. Las especies vegetales se adaptarán al clima local,

no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, y serán compatibles en términos botánicos con estas, sin causar invasiones o transmitir enfermedades.

3. Las zonas verdes tendrán un nivel de arbolado tal que las proyecciones de las copas de los árboles previstos en estado adulto cubran al menos el 30% de la superficie total de cada pieza. Los servicios técnicos municipales competentes en materia de parques y jardines establecerán los diámetros de copa contemplados como estándar a estos efectos.
4. La superficie pavimentada en cada uno de los espacios libres no superará el 40% de la pieza correspondiente, con la obligación de ajardinar al menos el 50% del área completa definida como Zona Verde.
5. Se procurará la concentración de las zonas ajardinadas en áreas de la mayor superficie posible. En todo caso, las zonas ajardinadas deberán contar con un soleamiento adecuado, y el índice de permeabilidad, o porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.
6. Establecerá asimismo las bases y cálculos para los servicios de riego y alumbrado, resolviendo igualmente los problemas de desagüe planteados.
7. Resolverá los contactos con otros proyectos específicos de pavimentación y explanación, alumbrado, abastecimiento y saneamiento.
8. El ámbito del proyecto específico cubrirá todos los espacios objeto de cesión al Ayuntamiento como espacios libres de uso y dominio público, así como a aquellos espacios privados que se decida, contiguos a los públicos, aunque no se incluya el importe de las obras correspondientes en los presupuestos generales del proyecto, al considerarse vinculadas a las obras de edificación.
9. El ancho de paseos no será inferior a 1,50 metros en ningún caso.
10. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
11. El arbolado de alineación de las vías se plantará a distancias en consonancia con el porte adulto de la especie (altura, anchura) y con el proyecto de arbolado pretendido. El arbolado tendrá el porte natural de la especie elegida, mantendrá sus guías (en especial la principal) sin recortes ni terciados que fuercen la aparición de una copa.
12. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%), teniendo la sección longitudinal una pendiente máxima del 8%. Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas. La pendiente máxima en superficies ajardinadas será del 30. En todo caso, serán de aplicación las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad universal en cuanto a itinerarios.
13. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
14. El alumbrado de las zonas ajardinadas tendrá en cuenta las motivaciones estéticas y la resistencia al deterioro.
15. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
16. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
17. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

18. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población de forma proporcional al tamaño y características del área.
19. En las Zonas Verdes de superficie mayor de una hectárea, se deberán instalar los siguientes elementos:
 - Casetas de operarios, con herramientas, vestuario, taquillas, bancos, duchas, inodoro, lavabos y estancias a razón de dos operarios por hectárea.
 - Aseos públicos distanciados como máximo 250 metros, con separación por sexos y un mínimo de cuatro inodoros y cuatro lavatorios por departamento.
 - Fuentes para beber, a razón de dos por hectárea o fracción, con un mínimo de una unidad.
 - Bancos, a razón de 15 unidades por hectárea
 - Papeleras, a razón de una cada 50 metros de paseo o perímetro de zona estancial.
 - Juegos infantiles, como mínimo 5 aparatos por hectárea o fracción, con diseño antivandálico y condiciones de seguridad adecuadas para el uso infantil.
20. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
21. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.
22. Se establece la obligación de plantear la totalidad de las líneas eléctricas de forma soterrada bajo la red de espacios públicos.
23. Las zonas verdes perimetrales situadas en el frente a alguna vía de comunicación de importancia serán tratadas con una solución de apantallamiento arbolado con especies arbóreas de gran porte.

Artículo 6.2.1.13 CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO. [D]

El Proyecto de obras incluirá un pliego de condiciones de conservación, estableciendo el conjunto de labores necesarias y su planificación para el mantenimiento de las especies en perfecto estado, así como la conservación de sendas y caminos. Se recogerán las características y condiciones de realización de las siguientes labores:

- Riegos
- Siegas
- Abonado
- Recebado
- Aireación
- Entrecavado
- Reposición de alcorque, acolchado, aporcado
- Rastrillado
- Limpieza
- Conservación estructural de elementos vegetales
- Conservación y mejora integral del arbolado
- Labores de reposición
- Labores de poda
- Tratamientos fitosanitarios
- Calendario
- Pintura, juegos y mobiliario

CAPÍTULO 6.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Artículo 6.3.1.1 CAPTACIÓN. [D]

1. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
2. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
3. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.
4. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Artículo 6.3.1.2 ACUMULACIÓN. [D]

1. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
2. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, deberán cumplir las condiciones de la CPI.
3. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.
4. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Artículo 6.3.1.3 CONSUMO. [D]

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suitario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Artículo 6.3.1.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA. [D]

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero, o cualquier otro permitido por la normativa vigente. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima

0,6m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será el establecido por la normativa sectorial vigente, recomendándose un mínimo de 1 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

CAPÍTULO 6.4. RED DE SANEAMIENTO.

Artículo 6.4.1.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED. [D]

Los sistemas de saneamiento de las nuevas actuaciones serán separativos.

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, con factor de dilución 1:10, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público.

También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

No podrán situarse en el Dominio Público Hidráulico ningún elemento de la Red de Saneamiento (colectores, depuradoras, etc.), pudiendo cruzarlo únicamente de forma puntual.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica el Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta centímetros (30 cm) de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres metros por segundo (3 m/sg). En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros por segundo (2 m/sg).

1. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no descendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.
2. Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.
3. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos (0,6 m³) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico (1 m³) para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.
4. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).
5. Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.
6. Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.

7. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.
8. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

Artículo 6.4.1.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS. [D]

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Se permitirá cualquier otro nuevo material permitido por la legislación sectorial siempre que sea compatible en cuanto a funcionamiento con los existentes.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

Artículo 6.4.1.3 ZANJAS. [D]

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (4 m).

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose, no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta centímetros (50 cm) desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve metros (9 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

Las características constructivas de las zanjas se ajustarán a la Normativa Sectorial vigente.

Artículo 6.4.1.4 JUNTAS. [D]

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

Artículo 6.4.1.5 PRESIÓN INTERIOR. [D]

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

Artículo 6.4.1.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS. [D]

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 30 centímetros de diámetro.
2. Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.
3. Entre la acometida del albañal y el sifón general del edificio se dispondrá obligatoriamente una tubería de ventilación sin sifón ni cierre alguno que sobrepase en dos metros el último plano accesible del edificio y que deberá situarse como mínimo a otros dos metros de distancia de los inmuebles vecinos.
4. Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejillas antimúridos.
5. En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

Artículo 6.4.1.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL. [E]

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrase en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).
2. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente y de la Confederación Hidrográfica.
3. Los aliviaderos previos a depuración deberán tener filtros para limitar la salida de sólidos a los cauces.
4. El factor de dilución será 1:10.
5. A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:
 - a. DBO₅: 60 grs/hab/día
 - b. SS: 90 grs/hab/día

Artículo 6.4.1.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS. [E]

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan

originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, al estar la zona receptora del vertido afectada por la Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011).

CAPÍTULO 6.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Artículo 6.5.1.1 CONDICIONES PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS. [E]

Conforme al Real Decreto 222/2008, de 15 de febrero, por el que se establece el régimen retributivo de la actividad de distribución de energía eléctrica, en la tramitación de los Programas de Ejecución de las actuaciones urbanizadoras de nuevos desarrollos, deberá dirigirse una "solicitud de suministro eléctrico" a la compañía responsable del servicio; que emitirá informe señalando las condiciones técnico-económicas bajo las cuales se autorizará, así como las infraestructuras eléctricas que deberá costear el urbanizador. Tales condiciones quedarán recogidas en la documentación del Programa de Ejecución que se apruebe, señalando de forma explícita las obligaciones económicas que comportan en relación con la promoción del ámbito.

Artículo 6.5.1.2 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN. [D]

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

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará bajo cualquiera de las formas permitidas por la legislación local, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Se permitirán sobre rasante en edificios que cumplan las condiciones estéticas de la zona. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

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

1. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:
 - a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
 - b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).
2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
 - a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 - b. En caso de localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
3. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales:
 - a. Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

El acceso a los nuevos Centros de Transformación se debe realizar directamente desde la vía pública y totalmente independientes de otros locales. Los accesos deben tener las medidas suficientes para permitir la instalación y sustitución de los equipos contenidos en los Centros de Transformación

Artículo 6.5.1.3 REDES. [D]

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Num. de acometidas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 1. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

Uso industrial y agropecuario	
Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coeficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

CAPÍTULO 6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 6.6.1.1 RECOMENDACIONES GENERALES. [D]

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.

Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación debe satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:

- 15 lux máximo en travesías
- 10 lux en el resto del viario y espacios públicos.

Es obligatorio el uso de lámparas de bajo consumo, cerradas y con control de flujo al hemisferio superior.

Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m²); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m²).

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

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

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano de la Administración competente y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

Artículo 6.6.1.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO. [E]

En todos los casos serán obligatorias las prescripciones del RD1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Artículo 6.6.1.3 CENTROS DE MANDO. [E]

En todos los casos serán obligatorias las prescripciones del REBT ITC-BT-09.

Artículo 6.6.1.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED. [D]

La red de alumbrado público cumplirá con lo establecido en la instrucción ITC-BT-09, Instalaciones de Alumbrado Exterior del REBT.

Como norma general se instalará, además del tubo ocupado por el circuito, al menos un tubo de reserva bajo acerado y dos hormigonados en cruces de calzada, pudiendo servir para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos u otras instalaciones que considere el Ayuntamiento.

Artículo 6.6.1.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN. [D]

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm², con fases y neutro

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Las protecciones se realizarán de acuerdo a lo que establece la ITC-BT-09 del REBT.

Artículo 6.6.1.6 ARQUETAS. [D]

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de 1/2 pie de espesor, enlucidas o prefabricadas de hormigón o de otro tipo. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60 x 60 cm. admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

Artículo 6.6.1.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES. [D]

El anclaje de las columnas se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados.

TIPO DE VÍA	DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES	SECCIÓN TIPO DOMINANTE	ALTURA MÁXIMA COLUMNA	TIPO COLUMNA RECOMENDADO	MATERIAL
Distribuidor Primario	26	4-12-4	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor Secundario	18	3-7-4	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor local	15	2-6-2	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado
Calles secundarias	10	2-6-2	3,20 4,00	Troncocónico	Fundición, Chapa
Calles Peatonales y de coexistencia	10	10	3,20	Troncocónico	Fundición, Chapa
Vías Industrial	14	2-7-2	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado

Artículo 6.6.1.8 LUMINARIAS. [D]

En desarrollo del Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, se establecerá el tipo de alumbrado pertinente para cada vía, por asimilación a las siguientes situaciones:

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado(*)
B1	• <i>Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante.</i>	ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
	• <i>Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas.</i>	
	Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000 IMD < 7.000	
D3 - D4	• <i>Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada</i>	CE2 / S1 / S2 S3 / S4
	• <i>Zonas de velocidad muy limitada</i>	
	Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto Normal	
E1	• <i>Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada.</i>	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4
	• <i>Paradas de autobús con zonas de espera</i>	
	• <i>Áreas comerciales peatonales.</i> Flujo de tráfico de peatones Alto Normal	

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

**Artículo 6.6.1.9 CAJAS DE DERIVACIÓN. [D]**

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

Artículo 6.6.1.10 CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO. [D]

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semaforica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

CAPÍTULO 6.7. REDES DE TELECOMUNICACIONES.

Artículo 6.7.1.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN. [E]

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

Quedarán regulados por dicha Ley los siguientes aspectos:

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

CAPÍTULO 6.8. RED DE RIEGO E HIDRANTES.

Artículo 6.8.1.1 TUBERÍAS. [D]

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada. Las características de la instalación deberán ajustarse a lo establecido en el CT DBSI.

Artículo 6.8.1.2 BOCAS DE RIEGO. [D]

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40 m) como media.

Artículo 6.8.1.3 HIDRANTES. [E]

Las características de la instalación deberán ajustarse a lo establecido en el CT DBSI.

TÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Artículo 7.1.1.1 OBJETO. [E]

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece este Plan y el Catálogo de Protección complementario.

Artículo 7.1.1.2 CLASES. [E]

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección Medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del Medio Urbano.
- C. Protección del Patrimonio Cultural e Histórico-Artístico.
- D. Protección del Patrimonio Público.

Artículo 7.1.1.3 RESPONSABILIDADES. [E]

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

CAPÍTULO 7.2. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

Artículo 7.2.1.1 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS). [E]

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (Estatal) 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

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

- I. A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:
 - A. Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

- B. Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.
 - C. Residuos domésticos reciclables: Son aquellos de procedencia mayormente doméstica y que son susceptibles de ser reutilizados previa recogida selectiva de los mismos en origen y con un tratamiento adecuado (papel, plásticos, metal, vidrio, etc.).
 - D. Residuos reciclables de otro origen: Comprenden residuos de origen industrial no contaminantes como coches y similares que pueden ser reciclados.
 - E. Residuos peligrosos: Tanto de origen orgánico como inorgánico, son los que deben ser tratados o almacenados de forma especial.
- II. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con lo establecido en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - III. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.
 - IV. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.
 - V. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.
 - VI. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

Artículo 7.2.1.2 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES). [E]

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

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

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

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

- I. Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido.
- II. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



- III. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes.
- A. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:
1. Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de la alcantarilla o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento de las mismas.
 2. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno, petróleo, white-spirit, benceno, tolueno, xileno, tricloroetileno, percloroetileno, etc.
 3. Aceites y grasas flotantes.
 4. Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
 5. Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
 6. Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades por sí solas, o por integración con otras, originen o puedan originar:
 - a) Algún tipo de molestia pública.
 - b) La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
 - c) La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
 7. Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
 8. Radionúclidos de naturaleza, cantidades o concentraciones tales que infrinjan lo establecido en el Anexo III.
 9. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales, en especial a los que quedan incluidos dentro de la lista del Anexo IV.
 10. Los que produzcan concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los límites siguientes:

a) Dióxido de azufre (SO ₂):	5 partes por millón.
b) Monóxido de carbono (CO):	100 partes por millón.
c) Cloro:	1 parte por millón.
d) Sulfhídrico (SH ₂):	20 partes por millón
e) Cianhídrico (HCN)	10 partes por millón
- B. Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado tanto por parte de las industrias farmacéuticas como de los centros sanitarios o de personas en general, de aquellos fármacos obsoletos o caducos que, aun no habiendo sido citados de forma expresa anteriormente, pueden producir graves alteraciones en los sistemas de depuración correspondientes, aún en pequeñas concentraciones, como por ejemplo los antibióticos.
- C. Sangre procedente del sacrificio de animales producido en mataderos industriales o municipales.
- D. Suero lácteo, producido en industrias queseras o industrias de productos derivados de la leche.

- E. Sólidos o lodos procedentes de sistemas de pretratamiento de vertidos residuales, sean cual sean sus características.
- F. Queda prohibido verter directa o indirectamente a las redes de alcantarillado, vertidos con las características o con concentración de contaminantes iguales o superiores en todo momento a los expresados en la siguiente relación:

Parámetros	Valor límite
T(°C)	40° C
pH (comprendido entre)	6-10 uds
Sólidos en suspensión	1000 mg/l
DQO	1.500 mg/l
Aceites y grasas	150 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Cianuros libres	1 mg/l
Cianuro totales	5 mg/l
Dióxido de azufre (SO ₂)	15 mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₁₁ O ₅)	2mg/l
Fluoruros	12mg/l
Sulfatos (en SO ₄ ⁻²)	2.000 mg/l
Sulfuros (en S ⁻²)	5 mg/l
Sulfuros libres	0,3 mg/l
DBO ₅	750 mg/l
Nitratos	100 mg/l
Nitrógeno amoniacal	50 mg/l
Aluminio (Al)	20 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	10mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio(Cd)	0,5 mg/l
Cobre(Cu)	1 mg/l
Cromo hexavalente (Cr)	0,5 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Cinc(Zn)	5 mg/l
Estaño(Sn)	2mg/l
Fósforo total (P)	50mg/l
Hierro (Fe)	1 mg/l
Manganeso (Mn)	2 mg/l
Mercurio (Hg)	0,05 mg/l
Níquel (Ni)	1 mg/l
Plomo (Pb)	1 mg/l
Selenio(Se)	1 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,10 mg/l
Residuos Radioactivos	0 mg/1
Conductividad (µs/Cm)	2.500
Sangre	0 mg/1

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

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

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

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

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

- G. Queda terminantemente prohibido, salvo en los casos del Capítulo 3 (situación emergencia o peligro), el empleo de agua de dilución en los vertidos.
- H. Queda prohibido el vertido de aguas limpias o aguas industriales no contaminadas (de refrigeración, pluviales, etc.) a los colectores de aguas residuales cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red de saneamiento separativa o un cauce público. En caso contrario, se requerirá una autorización especial por parte de la Administración Municipal para realizar tales vertidos.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 7.2.1.3 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. [E]

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, Reglamento que la desarrolla (Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación), y normas complementarias.

A. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

1. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en este Plan General.
2. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad.

B. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

1. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.
2. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero y normas complementarias.
3. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
4. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

C. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES Y HUMOS.

1. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada e independiente, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.
2. Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.
3. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.
4. En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

D. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

1. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.
2. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.
3. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

4. En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m².
5. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III. del presente artículo.

E. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado III. del presente artículo, en los siguientes casos:

1. Garajes con superficie superior a 250 m².
2. Hornos incineradores.
3. Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
4. Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
5. Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

F. INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

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

Artículo 7.2.1.4 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA. [E]

Se estará a lo dispuesto por el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en la Comunidad Autónoma de Extremadura y por el REAL DECRETO 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Artículo 7.2.1.5 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO. [E]

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la normativa de protección contra incendios vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad.

Artículo 7.2.1.6 PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIATIVA. [E]

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

En consecuencia, dichas actividades se clasifican en:

- Instalaciones nucleares.
- Instalaciones radiactivas.
- Actividades e instalaciones en las que se generen radiaciones ionizantes.

Teniendo en cuenta la potencial peligrosidad de estas actividades y su previsible incidencia negativa en el desarrollo del municipio, se prohíbe el emplazamiento en todo su ámbito de instalaciones nucleares de cualquier tipo e instalaciones radioactivas de primera categoría y depósitos de residuos radiactivos de alta, media y baja actividad.

Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrán ser autorizados, previa la adopción de las medidas de seguridad pertinentes, y una vez obtenidas las autorizaciones de carácter estatal que sean preceptivas.

Para cualquiera de las actividades de esta clase que pudiera autorizarse, se tendrá en cuenta en todo caso que el número de personas expuestas a las radiaciones ionizantes sea el menor posible. El titular de la actividad adoptará las medidas correctoras y de seguridad necesarias para conseguir que las dosis recibidas sean tan pequeñas como sea razonablemente posible, y siempre inferiores a los límites que se establecen en el Real Decreto 783/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección sanitaria contra radiaciones ionizantes.

Artículo 7.2.1.7 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS. [E]

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

A tal efecto se establece que:

1. Queda prohibida la disposición de nuevos tendidos aéreos de alta tensión sobre terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable.
2. El desarrollo de todos y cada uno de los ámbitos de nueva urbanización (suelo urbanizable y urbano no consolidado), la actuación deberá prever la integración de estas infraestructuras eléctricas mediante actuaciones de desvío y/o soterramiento. En caso de que esto sea técnica o económicamente inviable, la ordenación detallada de estos ámbitos preverá los pasillos eléctricos oportunos para respetar las servidumbres señaladas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la **Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico** y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
3. Las administraciones implicadas procurarán la concertación de actuaciones con las compañías de distribución de energía eléctrica destinadas a la eliminación de los tendidos de alta tensión existentes en Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 7.2.1.8 PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES INTEGRANTES DE LA RED NATURA 2000. [E]

Conforme al artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre por el que se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, en este caso: ZEC "Río Tiétar", ZEC "Sierra de Gredos y Valle del Jerte", ZEPA "Río y Pinares del Tiétar" y ZEPA "Colonias de Cernícalo Primilla en Jaraíz de la Vera". En el citado artículo se indica que:

1. *En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos o forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitat, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.*
2. *La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.*
3. *En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:*

- a. *Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.*
- b. *Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.*

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

Artículo 7.2.1.9 PROTECCIÓN FAUNÍSTICA EN SUELO URBANO. [E]

En el casco urbano de Jaraíz se encuentra delimitada la ZEPA Colonias de Cernícalo Primilla (ES0000431). Allí se encuentra un taxón del Anexo I de la Directiva Aves, Falco Nauman, en concentraciones importantes de reproducción.

Tanto para esta ave como para otras existentes en el núcleo urbano se deberán cumplir las condiciones de protección del párrafo siguiente.

Para cualquier intervención que pueda interferir en los ciclos biológicos o los sustratos de nidificación y refugios para especies protegidas (como por ejemplo cigüeña blanca, golondrinas, aviones, cernícalo primilla) se deberán tener en cuenta estos procesos naturales y por consiguiente establecer un programa de actuaciones que los proteja, tanto en cuanto a tiempos como en lo relativo a maquinaria y modo de abordar las actividades. En concreto:

En las obras de restauración de edificios incluidos en la ZEPA "Colonias de Cernícalo primilla de Jaraíz de la Vera", se evitará tapar los huecos que usa el cernícalo primilla para criar y se adecuarán de forma que se evite que sean ocupados por otras especies (como paloma doméstica). Para ello, la entrada al hueco debe ser de 6,5 cm de diámetro para los de entrada circular y 5x12 cm para los de entrada rectangular, y el material usado para recubrir la entrada debe reunir las características necesarias para no causar daños a las aves al entrar, así como integrarse con los materiales y colores del edificio.

En las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) delimitadas en el Plan de Gestión de la ZEPA ES0000431 Colonias de Cernícalo Primilla de Jaraíz de la Vera (en trámite de aprobación), se someterán a Informe de Afección aquellas obras o trabajos de reforma a llevar a cabo en edificios con presencia de cernícalo primilla y que puedan afectar a la especie. En cualquier caso, en estos elementos, con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las obras se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor del Cernícalo primilla.
- Se hará una adecuada planificación de las fases de obras con el objeto de compatibilizar la realización de las obras y evitar las molestias durante la reproducción de las aves. De este modo, durante el periodo de reproducción se programarán los trabajos que se desarrollen en zonas del edificio sin presencia de nidos o cuando no provoquen molestias a las aves.
- Cuando no sea posible respetar los huecos de nidificación, deberán adoptarse medidas alternativas para el mantenimiento de las parejas reproductoras. Para ello, se instalarán preferentemente nidales artificiales de cemento aptos para la cría del cernícalo primilla en el exterior del edificio o, en el caso de los nidos bajo teja, en la restauración deberán usarse tejas de ventilación bajo las que se colocarán cajas nido aptas para la cría del cernícalo primilla.

Se incluye en la presente Normativa el Inventario de Edificios de Interés para la Conservación del Cernícalo primilla, que a fecha de redacción del presente PGM es:

1. Iglesia de San Miguel.
2. Iglesia de Santa María.

La Dirección General de Medio Ambiente (DGMA) facilitará periódicamente la actualización del censo de colonias de cernícalo primilla para su inclusión en este Inventario.



CAPÍTULO 7.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.

Artículo 7.3.1.1 RESPONSABILIDADES. [D]

La responsabilidad de la calidad y conservación del medio urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Artículo 7.3.1.2 CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS VERDES. [D]

A. ZONAS VERDES PRIVADAS.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

B. ZONAS VERDES PÚBLICAS.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

C. CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Artículo 7.3.1.3 ELEMENTOS SITUADOS EN EL ESPACIO PÚBLICO. [D]

A. ANUNCIOS.

Se prohíbe expresamente:

1. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
2. La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.



2. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
 - b. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.
 - c. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.
3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
7. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

B. SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

C. TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizarse las acciones necesarias para su eliminación.

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc.

D. SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

E. VEGETACIÓN.

La urbanización respetará el arbolado preexistente, especialmente el autóctono, procurando su integración en las zonas verdes y viales. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se garantizará que durante el transcurso de

las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir ajardinamiento con especies vegetales de bajo consumo de agua y soluciones de riego que minimicen dicho consumo, buscando racionalizar el aprovechamiento de los recursos hídricos.

Artículo 7.3.1.4 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS. [D]

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

Artículo 7.3.1.5 SERVIDUMBRES URBANAS. [D]

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

Artículo 7.3.1.6 LIMPIEZA. [D]

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

CAPÍTULO 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO.

Artículo 7.4.1.1 VÍAS PECUARIAS. [E]

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

Su trazado se recoge en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Cultural en Suelo No Urbanizable para estas Vías Pecuarias.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos se establece de acuerdo con la normativa sectorial recogida en la presente normativa.

En Suelo No Urbanizable y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad deberán cumplirse ambas Normativas Sectoriales.

**Artículo 7.4.1.2 CAUCES NATURALES. [E]**

Serán de aplicación las determinaciones de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986, modificado por el Real Decreto 9/2008, de las que se derivan las siguientes prescripciones:

1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:
 - a. Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
 - b. Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 - c. Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - d. Varado y amarre de embarcaciones.
2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:
 - a. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - b. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - c. Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
 - d. Las extracciones de árido.²³
3. No se permitirán obras que alteren el recorrido natural de los cauces, aun cuando atraviesen parcelas privadas.
4. Se deben mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización.
5. No se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a alojamiento de personas, aunque sea con carácter provisional, de acuerdo con el artículo 77 del RD 9/2008.
6. Toda actuación sobre el dominio público hidráulico y su zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.
7. La posibilidad de soterramiento de cauces queda condicionada al previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
8. En el caso concreto de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar las zonas de dominio público hidráulico, servidumbre y policía. En estos casos se analizará también la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como las extraordinarias previsibles para un período de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable.

En tal sentido, la documentación del Programa de Ejecución que se presente para aprobación incluirá un estudio Hidrológico e Hidráulico con los cálculos necesarios para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se representen las diferentes zonas, determinando:

²³ Será autorizable de forma excepcional en las condiciones de la legislación sectorial de aplicación, a saber, Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.



- a) El dominio público hidráulico.
- b) La zona de servidumbre.
- c) La zona de policía.
- d) Las zonas inundables en períodos de retorno de 100 y 500 años.
- e) La zona de flujo preferente.

La aprobación del Programa de Ejecución requerirá previamente el informe favorable de la CHT en relación con dicho estudio hidrológico y con la ordenación detallada que desarrolle el programa.

- 9. La aprobación de cualquier Programa de Ejecución de Actuación Urbanizadora requerirá que previamente el organismo o empresa gestora del abastecimiento en el municipio emita un informe favorable de viabilidad de suministro; evaluando entre sus consideraciones que la entrada en carga del ámbito no suponga superar la disponibilidad de recursos hídricos indicada para el municipio en el Plan Hidrológico del Tajo.
- 10. Cualquier actuación en las zonas de potencial riesgo de inundación identificadas dentro del ARPSI nº ESO-30-31-05, estará sujeta a las restricciones y/o condiciones que establezca el Plan de Gestión de Riesgos de Inundación elaborado para ese ámbito por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- 11. En las actuaciones de nueva urbanización se dispondrá una red separativa, de forma que los colectores de aguas pluviales recojan las aguas de escorrentía mediante absorbedores y alcantarillas para conducirlas hasta los puntos de vertido, instalándose una balsa de laminación en cada uno para evacuar un caudal constante al cauce y evitar que le lleguen sin depurar las aguas de los primeros 15 minutos de lluvia.

TÍTULO 8. DOTACIONES PÚBLICAS.

CAPÍTULO 8.1. DEFINICIONES RELATIVAS A LA RED DE DOTACIONES.

Artículo 8.1.1.1 DEFINICIÓN. [E]

Constituye la Red de Dotaciones el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

La legislación del Suelo de Extremadura distingue entre las siguientes categorías de dotaciones:

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

Artículo 8.1.1.2 RED BÁSICA DOTACIONAL. [E]

La Red Básica está formada por las dotaciones urbanísticas que definen la estructura general del conjunto del municipio. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la ordenación estructural establecida por el Plan General conforme al modelo urbanístico adoptado.

Dentro de esta red cabe distinguir:

1. Sistemas Generales: Dotaciones públicas de la Red Básica, incluidas las de titularidad estatal y autonómica, cuya funcionalidad y ámbito de servicio alcanza a más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Están expresamente identificados como tales en los planos del PGM.
2. Resto de dotaciones estructurantes de la Red Básica, tanto públicas como privadas.

Artículo 8.1.1.3 REQUISITOS PREVIOS PARA LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. [E]

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

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

Artículo 8.1.1.4 RED SECUNDARIA DOTACIONAL. [D]

La Red Secundaria el conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de ámbitos limitados, completando el papel de la Red Básica en el conjunto del municipio. Su delimitación es ordenación de carácter detallado.

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

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

Artículo 8.1.1.5 CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES POR SU DESTINO. [E]

A efectos de su asignación a diferentes usos y características las dotaciones se clasifican conforme a las siguientes definiciones:

- Red de Comunicaciones.
- Red de Zonas Verdes.
- Red de Equipamientos, dentro de los cuales distinguimos:
 - Red de equipamientos comunitarios (Educativo, Cultural, Deportivo, Administrativo, Institucional, Sanitario y Asistencia);
 - Red de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES GENERALES DE LAS DOTACIONES.

Artículo 8.2.1.1 REGULACIÓN. [E]

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

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

Artículo 8.2.1.2 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO. [E]

Las dotaciones expresamente calificadas como públicas en el presente Plan General deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General y deberán traspasarse al ayuntamiento o la administración competente en las condiciones que más adelante se describen.

Los suelos dotacionales que siendo de titularidad privada están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación formarán parte de la Red dotacional básica o secundaria, dependiendo de sus condiciones, no siendo considerados sistemas.

Los terrenos de sistemas fijados por el presente Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público mantendrán su titularidad.

La calificación de suelos como dotacional público implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación.

Artículo 8.2.1.3 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. [E]

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

Los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada se podrán obtener conforme a los procedimientos de los artículos 141 y ss de la LSOTEX.

CAPÍTULO 8.3. ZONAS VERDES.

SECCIÓN 8.3.1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 8.3.1.1 DEFINICIÓN. [E]

Constituye la Red de Zonas Verdes el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

Las zonas Verdes pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Zonas Verdes recogidas en la correspondiente ficha incluida en la presente Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el Artículo 6.2.1.10-E de la presente Normativa.

Artículo 8.3.1.2 CLASIFICACIÓN. [E]

Las zonas verdes y espacios libres públicos se clasifican atendiendo a su adscripción a la ordenación estructural o detallada:

- **Red Básica: Ordenación Estructural.**

Está formada por aquellos elementos del Sistema de Zonas Verdes cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato.

- **Red Secundaria: Ordenación Detallada.**

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Espacios Libres, que no tienen la consideración de Red Básica.

Constituyen la red de plazas y pequeñas áreas peatonales y/o ajardinadas, integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Artículo 8.3.1.3 REGULACIÓN. [D]

Las Zonas Verdes públicas pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Zonas Verdes recogidas en el Título 12 de la presente Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el Artículo 6.2.1.10 de la presente Normativa.

SECCIÓN 8.3.2. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

Artículo 8.3.2.1 SITUACIÓN. [E]

En los planos de ordenación se señalan los elementos integrantes de las Red de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, distinguiéndose mediante códigos de color su adscripción a la red básica o secundaria, y destacándose con el código SG los que además son Sistema General.

Artículo 8.3.2.2 TIPOLOGÍA. [E]

Respondiendo a sus características físicas, y conforme al artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, dentro de los elementos integrantes de esta red cabe distinguir:

1. VA - Áreas de juego: Son aquellas con superficie mayor de 200 m² y morfología que permita la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.
2. VJ – Jardines: Son aquellas con superficie mayor de 1.000 m² y morfología que permita la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
3. VZ - Acompañamiento al viario: Presentan superficie mayor de 1.000 m²,
4. VP - Parques: Son aquellas con superficie mayor de 10.000 m² y morfología que permita la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

Existen Además las Zonas verdes no computables, son Espacios libres públicos que no cumplen los requisitos dimensionales mínimos de ninguna de las categorías establecidas por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

CAPÍTULO 8.4. EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

SECCIÓN 8.4.1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 8.4.1.1 DEFINICIÓN. [E]

Constituye la red de equipamientos comunitarios el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las

superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

Artículo 8.4.1.2 CLASIFICACIÓN. [E]

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

- **Red Básica: Ordenación Estructural.**

Está formada por aquellos elementos del Sistema de Equipamientos Comunitarios cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato. Éstos pueden ser Sistema General o no.

- **Red Secundaria: Ordenación Detallada.**

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

- **Equipamientos privados.**

Suelos de su titularidad privada, para los que se establece una calificación expresa para uso de equipamiento privado. No constituyen elementos de las redes públicas de equipamiento y su superficie no es computable como tal, pero cumplen su función como soporte de dotaciones al servicio de la población.

Artículo 8.4.1.3 REGULACIÓN. [D]

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

En función de su situación, cumplirán las siguientes condiciones:

- Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a la Ordenanza que sea de aplicación, y las condiciones de ordenación detallada recogidas en el Título 4 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela.
- En los ámbitos de Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado para los que el Plan General no establezca la ordenación detallada, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales y/o Planes Espaciales que la establezcan.
- Los Sistemas Generales localizados en Suelo No Urbanizable, se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en la presente normativa.
- En Suelo Urbanizable sin ordenación detallada, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales correspondientes.
- Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

SECCIÓN 8.4.2. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

Artículo 8.4.2.1 SITUACIÓN. [E]

En los planos de ordenación se señalan los elementos integrantes de la red de equipamientos comunitarios, distinguiéndose mediante códigos de color su adscripción a la red básica o secundaria, y destacándose con el código SG los que además son Sistema General.

Artículo 8.4.2.2 TIPOLOGÍA. [E]

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, con los códigos identificadores correspondientes en los planos:

- Uso Educativo (EE).
- Uso Cultural (EC).
- Uso Deportivo (ED).
- Uso Administrativo – Institucional (EAI).
- Uso Asistencial (EA).
- Uso Sanitario (ES).
- Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos, que se desarrollan en sección aparte por su singularidad.

También se señalan, con el código EO, equipamientos no adscritos a ninguno de los usos específicos del anterior listado, entendiéndose que no tienen asignado ninguno en concreto. Podrán ser utilizados por la administración titular de dicho equipamiento para implantar la dotación pública que estime más conveniente.

CAPÍTULO 8.5. COMUNICACIONES: RED VIARIA.

SECCIÓN 8.5.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Artículo 8.5.1.1 DEFINICIÓN. [E]

Se denomina Red Viaria de vías públicas al sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario general se ajustará a las condiciones señaladas en el Artículo 8.5.1.1 de la presente normativa, a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el CAPÍTULO 6.2 y Artículo 6.2.1.9 de la presente Normativa.

Artículo 8.5.1.2 CLASIFICACIÓN. [E]

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

1. Red Básica (ordenación estructural), constituida por:
 - a. Sistema General de la Red Viaria: Carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas
 - b. Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables que no constituya travesía de carretera con otra titularidad. Será de titularidad municipal.
 - c. Red primaria de caminos rurales: Caminos que constituyen el único o principal acceso entre localidades o entre una localidad y una carretera, así como otros caminos principales. La titularidad de los incluidos en el Catálogo de Caminos de la Diputación Provincial corresponderá a ese organismo y el resto al Ayuntamiento.
 - d. Red de caminos forestales: Caminos y pistas forestales de los montes propios de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública. La titularidad corresponde a la entidad propietaria del monte público por el que transcurran.

2. Red Secundaria (ordenación detallada). En todos los casos será de titularidad municipal y está constituida por:
 - a. Red de calles urbanas no incluidas en la Red Básica, tanto de uso de vehículos como peatonal.
 - b. Red secundaria de caminos rurales: Caminos rurales en suelo no urbanizable aptos para tránsito rodado, de acceso y servicio a fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otra naturaleza.
 - c. Caminos de herradura, veredas y sendas, definidos como caminos públicos no aptos para el tránsito rodado.

SECCIÓN 8.5.2. VIARIO REGULADO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS.

Artículo 8.5.2.1 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS. [E]

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable, en su caso para su protección y funcionalidad se estará a lo establecido para los bienes de dominio público no municipal. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

Su tratamiento será conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

- **Carreteras Autonómicas y Provinciales.**

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

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES				
Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Carreteras básicas, intercomarcales y locales.	3 m.	8 m.	35 m.	25 m.
Carreteras vecinales	2 m.	6 m.	20 m.	15 m.

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

* (2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

Artículo 8.5.2.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS DE LA RED DE CARRETERAS. [E]

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

1. Zona de dominio público.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- a. En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.



- b. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, antes del otorgamiento de la licencia municipal, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

2. Zona de servidumbre.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- a. Quedan prohibidos en esta zona los cerramientos de parcela, salvo de los de malla diáfana sobre piquetes sin zócalos de obra, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- b. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, antes del otorgamiento de la licencia municipal, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

3. Zona de afección.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten vallados de parcela de malla diáfana con zócalo de obra inferior a 0,60 cm de altura, y las construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

4. Línea de edificación.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

Artículo 8.5.2.3 EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS DE LA RED DE CARRETERAS. [E]

Se considera tramo urbano de una carretera aquél que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

1. Reducción de distancias.

- a. Travesías.
 - En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
- b. Resto de tramos urbanos.
 - En el resto de tramos urbanos, el presente Plan General establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

2. Autorizaciones.

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

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

Artículo 8.5.2.4 RED DE CARRETERAS EN SUELO URBANIZABLE. [E]

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

Artículo 8.5.2.5 AFECCIONES DE LAS CARRETERAS. [E]

La existencia de elementos de la red de carreteras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso. Estas afecciones quedan señaladas en el Plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 8.5.2.6 ANUNCIOS PUBLICITARIOS EN CARRETERAS. [E]

La publicidad a instalar en el ámbito del Término Municipal de tal forma que sea visible desde las carreteras está prohibida a excepción de aquella situada en Suelo Urbano y se registrará por lo establecido en el artículo 28 de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

Artículo 8.5.2.7 ACCESOS EN CARRETERAS. [E]

El organismo titular de la vía puede limitar los accesos a las carreteras y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse.

La apertura de conexiones y accesos no previstos en el proyecto de construcción de la carretera deberá ser autorizada por la Dirección General de Carreteras, y se atenderá a sus normas e instrucciones.

Artículo 8.5.2.8 AFECCIÓN ACÚSTICA. [E]

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

Para ámbitos de suelo urbanizable y urbano no consolidado próximos a vías de comunicación de alta capacidad, en la documentación del Programa de Ejecución se incluirá un Estudio Acústico que justifique el cumplimiento de la Ley del Ruido y su Reglamento y establezca, en su caso, las medidas correctoras necesarias para dicho cumplimiento, cuyo coste correrá a cargo de los promotores de la actuación.



SECCIÓN 8.5.3. OTROS VIARIOS.

Artículo 8.5.3.1 SUELO URBANO. [D]

En Suelo Urbano quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de este Plan General.

Artículo 8.5.3.2 SUELO URBANIZABLE. [D]

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario previsto en su ordenación.

Artículo 8.5.3.3 SUELO NO URBANIZABLE. [E]

Conforme al artículo 177 de la Ley 6/2015, Agraria de Extremadura, a ambos lados de los caminos rurales se establece una zona de protección. Tratándose de una servidumbre del dominio público, no podrá ser invadida por vallados ni construcciones de las fincas colindantes.

Conforme a lo previsto en el epígrafe 1 de dicho artículo, la zona de protección queda establecida en sendas franjas de 2 metros a ambos lados del camino.

SECCIÓN 8.5.4. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

Artículo 8.5.4.1 SITUACIÓN. [E]

En los planos de ordenación se señalan los elementos integrantes de las Red Viaria Básica, distinguiéndose mediante código o color su adscripción a la red básica o secundaria, y destacándose con el código SG los que además son Sistema General.

Artículo 8.5.4.2 RED BÁSICA EN SUELO NO URBANIZABLE. [E]

El siguiente listado recoge los elementos de la Red Viaria Básica que discurren por el Suelo No Urbanizable y que se identifican con el correspondiente código en los planos de ordenación.

RED	CÓDIGO	Nº	DENOMINACIÓN	TITULARIDAD
RB	CRV-1	EX-203	Carretera de Plasencia a L.P. de Ávila por Jaraíz de la Vera	Junta de Extremadura
RB	CRV-2	EX-392	Carretera de EX-119 a Jaraíz de la Vera	Junta de Extremadura
RB	CRV-3	CC-17.3	Carretera de Jaraíz de la Vera a Garganta de la Olla	Diputación Provincial de Cáceres
RB	CRV-4	CC-31.3	Carretera de Jaraíz de la Vera a Pasarón de la Vera	Diputación Provincial de Cáceres
RB	CRV-5	CC-89	Carretera de Jaraíz de la Vera a Collado de la Vera	Diputación Provincial de Cáceres
RB	CRV-6	-	Ronda Sur de Jaraíz	Pendiente obtención. Remitida a Plan Especial

CAPÍTULO 8.6. OTROS ELEMENTOS DE LA RED DE COMUNICACIONES

Artículo 8.6.1.1 RED BÁSICA DE TERMINALES DE COMUNICACIONES. [E]

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	TITULARIDAD	OBTENCIÓN
TC-1	Estación de autobuses	Municipal	Ya obtenido

CAPÍTULO 8.7. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 8.7.1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 8.7.1.1 DEFINICIÓN. [E]

La Red de Servicios Urbanos e Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

Artículo 8.7.1.2 CLASIFICACIÓN. [E]

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

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

Está constituido por:

A. **RED BÁSICA**, que incluye los siguientes elementos, distinguiendo Servicios Urbanos e infraestructuras.

SERVICIOS URBANOS.

			SUPERFICIE (m2)	TITULARIDAD	OBTENCIÓN
RB	EU-1	CEMENTERIO	17.319	Municipal	Ya es público
RB	EU-3	AMPLIACIÓN CEMENTERIO	10.998	Municipal	Ya es público

INFRAESTRUCTURAS.

			SUPERFICIE (m2)	TITULARIDAD	OBTENCIÓN
RB	EIA-1	DEPÓSITO	1.936	Municipal	Ya es público
RB	EIS-1	E.D.A.R.	14.788	Municipal	Ya es público
RB	EIS-2	BOMBEO SANEAMIENTO	50	Municipal	Ya es público
RB	EIV-1	ESTACIÓN TRATAMIENTO Y TRANSFERENCIA RSU	38.574	Municipal	Ya es público
RB	EIE-1	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	1.506	Privada	No

Y además las siguientes redes de infraestructuras:

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

B. RED SECUNDARIA.

La Red Secundaria de Infraestructuras y Servicios Urbanos está formada por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como centros de transformación, redes de telecomunicaciones, televisión por cable, gas, etc.

Artículo 8.7.1.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN. [E]

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos se regirá por lo previsto en la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

SECCIÓN 8.7.2. RÉGIMEN DEL SUELO.

Artículo 8.7.2.1 SERVIDUMBRES. [E]

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 8.7.2.2 AFECCIONES. [E]

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar la afección generada por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal, indicadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

Artículo 8.7.2.3 RÉGIMEN DE LOS PASILLOS ELÉCTRICOS. [E]

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Deberá tenerse en cuenta así mismo lo establecido en el Decreto 47/2004, por el que se aprueban las Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente de Extremadura.

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

A. SERVIDUMBRE DE PASO AÉREO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

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

- a) El vuelo sobre el predio sirviente.
- b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

- c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.
- d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

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

B. PASILLOS DE LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. Los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 kV. discurrirán por los pasillos existentes a la aprobación de este Plan que definen los trazados actuales.

2. El suelo afectado por estos pasillos es una banda de ancho variable, según el número de líneas y la tensión del servicio, que se determina de acuerdo con la siguiente tabla:

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

3. El ancho de los pasillos podrá ampliarse para albergar nuevas instalaciones que tengan como finalidad atender los incrementos de demanda o mejorar la calidad de suministro.

4. En todo caso, la distancia horizontal entre las trazas de los conductores contiguos de las líneas paralelas será, como mínimo, la resultante de multiplicar la altura de los apoyos más altos por 1,5.

5. En el caso de nuevas necesidades de tendidos, los mismos deberán transcurrir por los pasillos existentes, siempre que no superen en ellos más de dos líneas de tendidos. En caso de que esto no sea posible los trazados de los nuevos tendidos no podrán transcurrir por los espacios especialmente protegidos por este Plan.

1. Reservas de suelo para redes de energía eléctrica.

1. Los instrumentos de planeamiento general establecerán las reservas de suelo de los pasillos destinados a líneas eléctricas de tensión igual o superior a 66 kV.

2. Los instrumentos de planeamiento general deberán dimensionar, en su caso, la superficie destinada a subestaciones de transformación teniendo en cuenta la tensión máxima prevista, las funciones encomendadas y las posibilidades de ampliación futura. Con carácter orientativo, se establecen las siguientes dimensiones:

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

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

**2. Tendidos eléctricos de tensión inferior a 66 kV.**

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

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

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

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

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

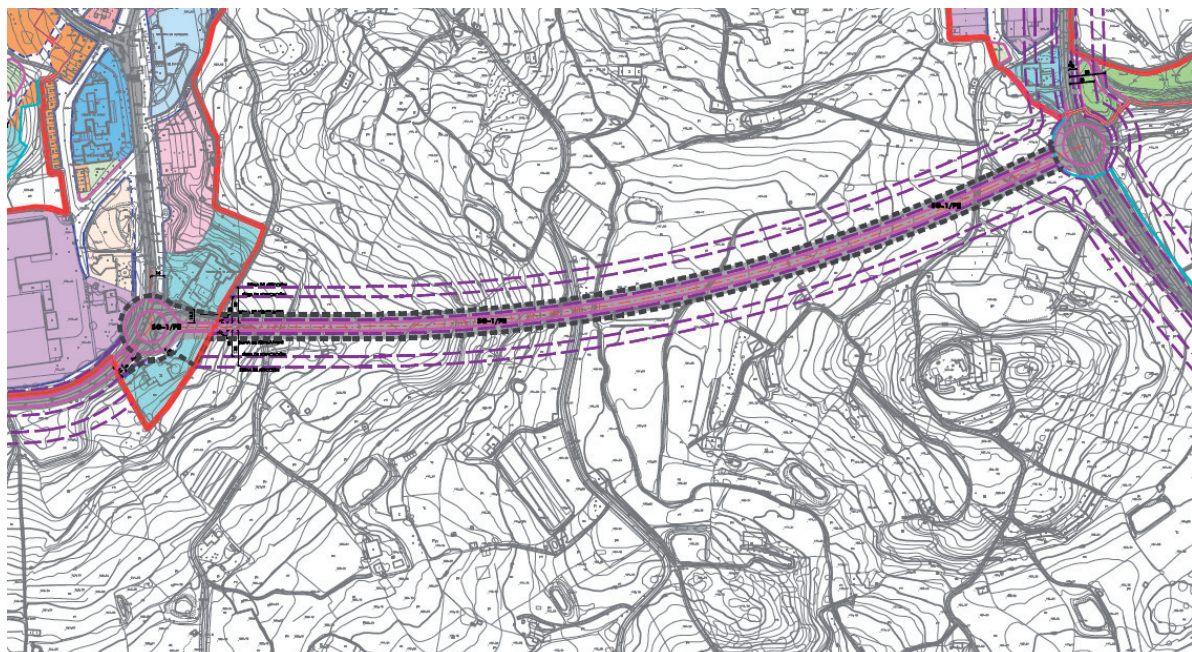
3. En caso de soluciones contradictorias entre los criterios definidos en el apartado anterior se justificarán las soluciones más convenientes adoptadas primando siempre la menor incidencia sobre el medio ambiente y, en segundo lugar, sobre el paisaje.

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

Artículo 8.7.2.4 OTRAS INFRAESTRUCTURAS. [E]

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

CAPÍTULO 8.8. PLANES ESPECIALES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA		PE-1
NOMBRE	RONDA SUR DE JARAÍZ	
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
ÁMBITO DE ACTUACIÓN		
		
Se delimita el Ámbito para posibilitar la obtención del suelo y el desarrollo de la nueva Ronda Sur de Jaraíz de la Vera, perteneciente a la Red Básica de comunicaciones. Será el Plan Especial el que inicie el procedimiento, sin fijar plazos mínimos ni máximos en el presente PGM. El Plan Especial podrá ajustar tanto la delimitación del suelo ocupado como el diseño del enlace, no quedando vinculado en ningún caso al dibujo esquemático recogido en el presente PGM. Los costes se sufragarán mediante acuerdo entre las Administraciones afectadas.		

PLAN ESPECIAL PARA EL DESARROLLO DE ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

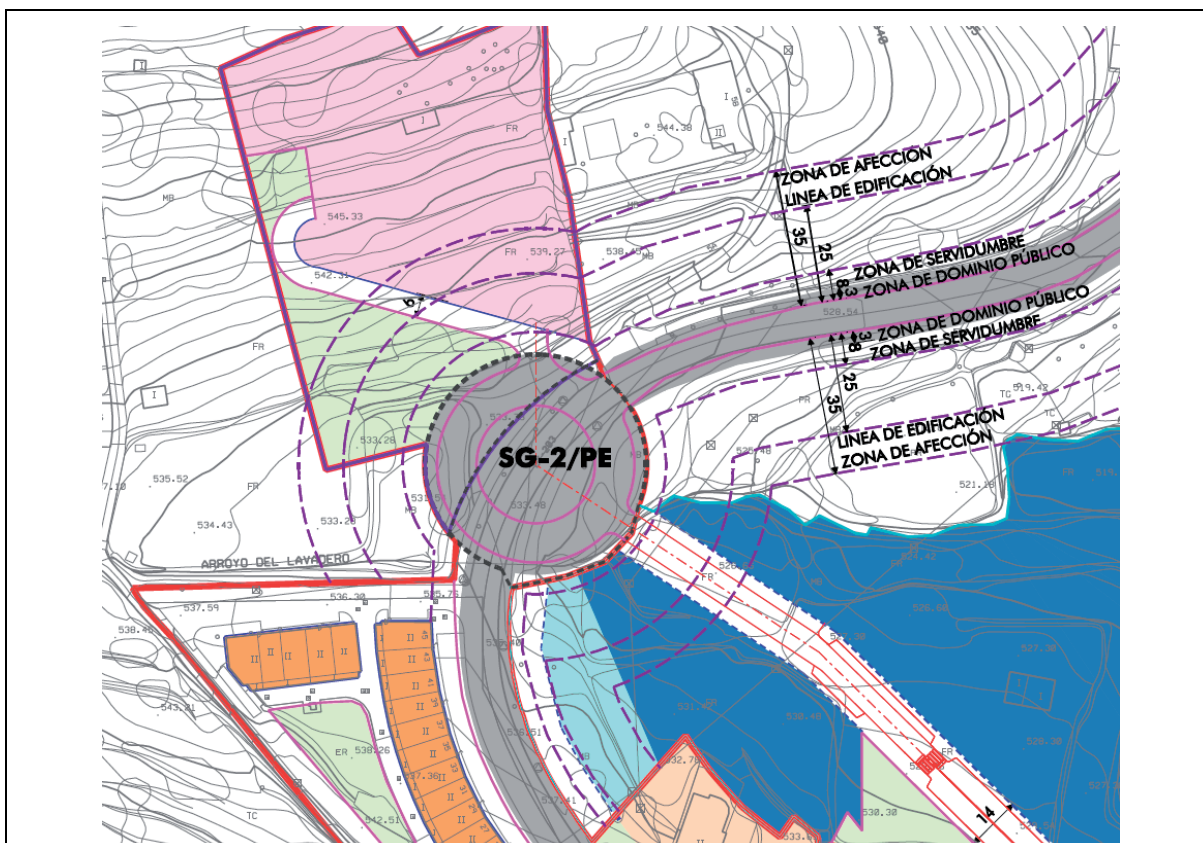
PE-2

NOMBRE

GLORIETA ACCESO NORTE A JARAÍZ

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ÁMBITO DE ACTUACIÓN



Se delimita el Ámbito para posibilitar la obtención del suelo y el desarrollo del nuevo enlace en el acceso Norte al núcleo de Jaraíz de la Vera, perteneciente a la Red Básica de comunicaciones.

Será el Plan Especial el que inicie el procedimiento, sin fijar plazos mínimos ni máximos en el presente PGM.

El Plan Especial podrá ajustar tanto la delimitación del suelo ocupado como el diseño del enlace, no quedando vinculado en ningún caso al dibujo esquemático recogido en el presente PGM.

Los costes se sufragarán mediante acuerdo entre las Administraciones afectadas.

TÍTULO 9. SUELO URBANO.

CAPÍTULO 9.1. DETERMINACIONES GENERALES.

SECCIÓN 9.1.1. DEFINICIÓN.

Artículo 9.1.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS. [E]

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano los terrenos que cumplen los requisitos señalados en el artículo 9 de la Ley del Suelo de Extremadura, conforme a la delimitación recogida en los planos de ordenación.

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

I. SUELO URBANO CONSOLIDADO:

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

II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

Terrenos urbanos que se ajusten a lo establecido en el artículo 9-2 de la LSOTEX.

Artículo 9.1.1.2 SITUACIONES CON RÉGIMEN DIFERENCIADO [E]

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

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

I. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

A. Solares:

Parcelas directamente edificables, previa concesión de licencia municipal, por cumplir la totalidad de los requisitos previstos en el Artículo 5.3.1.9 de la presente Normativa Urbanística.

B. Ámbitos de Actuación Edificatoria:

Parcelas que aún no reúnen la condición de solar conforme a lo previsto en el punto anterior, pero que pueden adquirirla de forma simultánea a la edificación en los términos regulados por el Artículo 3.3.2.6 de la presente Normativa Urbanística.

II. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

A. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:

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



1. Unidades de Actuación Urbanizadora de Transformación:

Ámbitos donde el Plan General plantea una transformación urbanizadora.

2. Unidades de Actuación Urbanizadora de Reforma Interior.

Ámbitos que ya reúnen condiciones de terreno urbano, pero para los que el Plan General prevé una reordenación significativa que requiere canalizarse en régimen de Actuaciones Urbanizadoras.

B. UNIDADES DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA:

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

A su vez, dentro de este tipo de actuaciones cabe diferenciar cinco situaciones diferentes:

1. Parcelas aisladas que previamente tuvieran la condición de Suelo Urbano Consolidado, para las que el Plan General otorga un aprovechamiento mayor y/o un uso lucrativo de mayor valor económico con respecto al establecido por el planeamiento anteriormente vigente.
2. Parcelas aisladas que, estando clasificadas en el planeamiento anteriormente vigente como Suelo Urbano Consolidado o figura similar, necesitan adquirir o recuperar la condición de solar; pudiendo hacerlo de forma aislada, sin requerir necesariamente para ello una actuación de conjunto que implique equidistribución de cargas y beneficios entre parcelas; ya sea por existir previamente el viario público previsto en la ordenación, o ya sea por tratarse de una sola propiedad.
3. Parcelas incluidas en Unidades de Actuación cuyo desarrollo, si bien no se ha completado a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General, se encuentra ya en una fase en la que las obligaciones propias de su condición de Suelo Urbano No Consolidado pueden sustanciarse de manera individual.
4. Parcelas en las que se combinen dos de las circunstancias anteriores, en cuyo caso serán de aplicación las prescripciones de desarrollo referidas a ambas.
5. Parcelas que, aun no siendo anteriormente Suelo Urbano, no precisan de Programa de Ejecución para su transformación en solar. Tendrán todas las cargas urbanísticas correspondientes al cambio de clase de suelo, así como un aprovechamiento coherente con los desarrollos de las ZOU correspondiente.

Se desarrollarán conforme a lo detallado para cada caso en el Artículo 9.3.1.2 de la presente normativa.

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

**Artículo 9.1.1.3 UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. [E]**

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

Las condiciones particulares de ordenación de cada unidad se recogen en el CAPÍTULO 9.4 de la presente Normativa Urbanística.

Nº	NOMBRE	USO GLOBAL	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	COEF EDIFICABILIDAD (m2/m2)	EDIF TOTAL (m2c)
1	Parque del Rollo	Residencial Baja Densidad	3.561	0,30	1.068
2	San Marcos	Terciario	8.282	0,30	2.485
3	Avda. de la Montaña	Residencial Alta Densidad	4.795	0,65	3.117
4	Camino Viejo de Garganta	Residencial Alta Densidad	5.145	0,63	3.241
5	Avda. del Matadero	Residencial Alta Densidad	6.323	0,70	4.426
6	Avda. del Matadero	Residencial Alta Densidad	5.834	0,70	4.084
7	Calle Matadero	Residencial Alta Densidad	711	0,70	498
8	Carretera de Collado	Residencial Baja Densidad	10.789	0,30	3.237
9	Calle Severo Ochoa	Residencial Alta Densidad	3.949	0,68	2.666
10	Calle Labradores	Residencial Alta Densidad	4.248	0,70	2.974
11	Calle Don Teodoro Herrero	Residencial Alta Densidad	9.410	0,65	6.117
12	Ronda de San Isidro 1	Residencial Alta Densidad	5.826	1,00	5.826
13	Calle Villa	Residencial Alta Densidad	2.510	0,65	1.632
14	Doctor Fleming	Residencial Alta Densidad	5.017	0,70	3.512
15	Doctor Fleming	Residencial Alta Densidad	3.523	0,70	2.466
16	Doctor Fleming	Residencial Alta Densidad	5.399	0,70	3.779
17	Calle Egido 1	Residencial Alta Densidad	2.637	0,70	1.846
18	Calle Egido 2	Residencial Alta Densidad	4.681	0,70	3.277
19	Laguna del Salobrar	Residencial Alta Densidad	10.508	0,60	6.305
20	Camino Garganta la Olla	Residencial Baja Densidad	8.209	0,30	2.463
21	Calleja de Aceda	Residencial Alta Densidad	10.667	0,70	7.467
22	El Pocito Sur	Residencial Alta Densidad	11.252	0,65	7.336
23	Avda. del Salobrar 2	Industrial	887	0,70	621
TOTALES			134.163		80.441

Artículo 9.1.1.4 UNIDADES DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA. [E]

El siguiente cuadro recoge el listado de las Unidades de Actuación Asistemática delimitadas por el presente Plan General en Suelo Urbano No Consolidado.

Las condiciones particulares de ordenación de cada unidad se recogen en el CAPÍTULO 9.6 de la presente Normativa Urbanística.

Nº	ZOU	NOMBRE	SUPERFICIE SECTOR (m2s)
1	ZOU3	Calle Sierra de Tormanos	11.508
2	ZOU2	Avda. de la Montaña I	1.058
3	ZOU3	Camino del Pantano	6.659
4	ZOU2	Camino de los Mártires	19.036
5	ZOU2	Santa Lucía	6.927
6	ZOU2	Barrio del Salobrar	4.538
7	ZOU2	Calle Severo Ochoa 1	2.056
8	ZOU6	Avda. del Salobrar 1	3.864
9	ZOU6	Avda. del Salobrar 2	7.172
10	ZOU2	Calle Severo Ochoa 2	1.159
11	ZOU4	Carretera de Collado	2.389
12	ZOU2	Avda. de la Constitución	2.011
13	ZOU7	El Pocito	20.300
			88.677

Artículo 9.1.1.5 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO. [D]²⁴

Conforme al artículo 98.1-c de la LSOTEX, el presente Plan General establece un Área de Tanteo y Retracto sobre el ámbito del Casco Histórico, al objeto de intervenir cualquier transacción de titularidad que pudiera darse en el ámbito y, en su caso, optar a la adquisición de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo.

SECCIÓN 9.1.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**Artículo 9.1.2.1 DERECHOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. [E]**

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

²⁴ La Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, del suelo y ordenación territorial de Extremadura derogó los Art. 98 a 103 a los que hacen referencia las presentes NN.UU.

**Artículo 9.1.2.2 DEBERES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. [E]**

1. Solares:
 - a. Deber de solicitar las autorizaciones y licencias municipales previas, preceptivas para cualquier acto de transformación, uso o edificación.
 - b. Deber de ejecutar la edificación conforme al planeamiento una vez que el suelo tenga la condición de solar.
 - c. Deber de conservar la edificación para el mantenimiento de las condiciones requeridas para su utilización.
 - d. Deber de rehabilitar la edificación cuando sea preciso para el mantenimiento de sus condiciones de uso, siempre que el coste de las actuaciones precisas no supere el 50% del valor de reposición del edificio con las condiciones mínimas requeridas para obtener la autorización de primera ocupación.
2. Actuaciones Edificatorias: En parcelas de Suelo Urbano Consolidado que aún carecen de la condición de solar, los deberes son los mismos que los establecidos para los solares, a los que se añaden los siguientes:
 - a. Deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas que el planeamiento señale afectando a la parcela.
 - b. Deber de costear y ejecutar las obras de urbanización necesarias para completar la condición de solar.
3. En los ámbitos señalados en el Plan General con Convenio Pendiente de Ejecución: deber de formalizar las obligaciones aún no cumplidas, de entre las adquiridas en virtud del convenio suscrito en su día.

SECCIÓN 9.1.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 9.1.3.1 DERECHOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

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

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

Artículo 9.1.3.2 DEBERES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

1. SUNC EN ACTUACIONES URBANIZADORAS:

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

- a. Deber de equidistribuir los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, previamente a su ejecución.
- b. Deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas que el planeamiento incluya en la propia actuación o adscriba a ella para su obtención.
- c. Deber de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación.
- d. Deber de entregar a la Administración municipal el suelo con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 90% de la diferencia entre el aprovechamiento de la Unidad de Actuación y el aprovechamiento medio del Área de Reparto a que pertenezca, salvo en el caso de Actuaciones Urbanizadoras de Reforma Interior.
- e. Cuando se trate de una Actuación Urbanizadora de Reforma Interior, la cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento lucrativo y de suelos para usos públicos se calcularán conforme a las siguientes reglas:
 - i. Conforme al Artículo 32.2-a.2 de la LSOTEX, el aprovechamiento subjetivo será el 90% de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo permitido por el presente Plan General y el permitido por el anterior planeamiento, que se adopta como aprovechamiento de referencia a los efectos de lo previsto en dicho artículo.
 - ii. El tipo y dimensión de las dotaciones públicas de cesión al Ayuntamiento se establecen en estas situaciones por el Plan General con arreglo a las condiciones singulares de inserción en la trama urbana y en proporción al incremento de aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior.

Sólo se considerará patrimonializado el aprovechamiento otorgado a los suelos en las NNSS vigentes cuando dichos ámbitos no estuvieran pendientes de desarrollo urbanístico, o cuando este desarrollo ya se hubiera realizado.

- f. Deber de ejecutar y costear la urbanización interior a la Unidad de Actuación Urbanizadora.
- g. Deber de solicitar las autorizaciones y licencias municipales previas, preceptivas para cualquier acto de transformación, uso o edificación.
- h. Deber de ejecutar la edificación conforme al planeamiento una vez que el suelo tenga la condición de solar y se hayan cumplido los deberes enunciados en los 7 puntos anteriores.



- i. Deber de conservar la edificación para el mantenimiento de las condiciones requeridas para su utilización.
- j. Deber de rehabilitar la edificación cuando sea preciso para el mantenimiento de sus condiciones de uso, siempre que el coste de las actuaciones precisas no supere el 50% del valor de reposición del edificio con las condiciones mínimas requeridas para obtener la autorización de primera ocupación.
- k. En aplicación del artículo 16.1-c del Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 2/2008, de 20 de junio), el Plan General establece con carácter vinculante para los Programas de Ejecución que desarrollen estas unidades el deber de costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales viaria y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas; todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

2. SUNC EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

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

- a. La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se calculará conforme a lo previsto en el epígrafe “e” del artículo anterior.
- b. El deber de cesión de suelos para dotaciones públicas se limita a los terrenos indicados en la ordenación detallada establecida por el Plan General.
- c. Conforme al artículo 32.2-B de la LSOTEX, las cesiones al Ayuntamiento de terrenos con aprovechamiento lucrativo y de dotaciones públicas podrán sustituirse por el abono de su equivalente económico.

Artículo 9.1.3.3 RÉGIMEN TRANSITORIO. [E]

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

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

CAPÍTULO 9.2. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

SECCIÓN 9.2.1. DIVISIÓN Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 9.2.1.1 DEFINICIÓN. [E]

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

Calificación estructural es la asignación a cada una de esas zonas de un Uso Global de los definidos en el Artículo 4.1.1.1 de la presente normativa.

Artículo 9.2.1.2 ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. [E]

Se define como Zona de Ordenación Urbanística o ZOU, aquel ámbito de suelo urbano que presenta un tejido urbano característico y diferenciado por incluir un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarlo con respecto a otras áreas.

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

La siguiente tabla recoge el listado de Zonas de Ordenación Urbanística establecidas por el presente Plan General, junto con determinaciones estructurantes básicas.

	ZOU	USO GLOBAL	Superficie (m2)	DENSIDAD (viv./Ha.)	EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)
1	Casco Histórico	Residencial Casco histórico	168.420	50 - 80	< 1,75
2	Ensanche	Residencial alta densidad	727.105	40 - 50	0,60 - 1,00
3	Avenida de la Montaña	Residencial baja densidad	163.061	8 - 30	0,15 - 0,40
4	Carretera de Collado	Residencial baja densidad	87.714	8 - 30	0,15 - 0,40
5	Industrial Oeste	Industria singular	28.375		0,40 – 0,70
6	Industrial Este	Industria pequeña y media	130.937		0,40 – 0,70
7	Polígono Industrial	Industria en polígono	502.223		0,40 – 0,70
	TOTAL		1.807.835		

SECCIÓN 9.2.2. ORDENANZAS Y ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 9.2.2.1 ZONAS DE ORDENANZA. [E]

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

Artículo 9.2.2.2 ORDENANZAS ZONALES. [E]

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

En aquellos ámbitos cuya Ordenación Detallada viene establecida por el presente Plan General, las condiciones que integran el contenido normativo de cada Ordenanza se recogen en el TÍTULO 12 de la presente normativa.

En aquellos otros ámbitos donde la ordenación detallada se remite a un posterior instrumento de planificación, corresponderá a éste el establecimiento de las Ordenanzas correspondientes.

La siguiente tabla recoge las Ordenanzas Zonales establecidas en Suelo Urbano por el presente Plan General:

USO PRINCIPAL	CLAVE	NOMBRE
Residencial	R1	Casco sin huerto
	R2	Casco con huerto
	R3	Ensanche
	R4	Ampliación Intensiva
	R5	Unifamiliar Adosada
	R6	Unifamiliar intensiva
	R7	Unifamiliar Extensiva
	R8	Colectiva Santa Lucía
	R9	Unifamiliar Santa Lucía
	R10	Familiar Santa Lucía
Industrial	I1	Industria compatible
	I2	Industria general
Terciario	T1	Servicios de carretera
	T2	Terciario y Servicios
Equipamiento	E1	Equipamiento Compacto
	E2	Equipamiento Exento
Espacios Libres	EL	Zonas Verdes

SECCIÓN 9.2.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

Artículo 9.2.3.1 ÁREAS DE REPARTO. [E]

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

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

Cada Unidad de Actuación integra un Área de Reparto independiente, junto con los elementos de Sistema General que expresamente se le asignen, en su caso. La denominación del Área de Reparto y la identificación de los Sistemas Generales adscritos, se indica en las fichas que para cada unidad se incluyen en el CAPÍTULO 9.4 de la presente Normativa Urbanística.



2. En el Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado en Unidades de Actuación Asistemática:

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

Artículo 9.2.3.2 APROVECHAMIENTO MEDIO. [E]

El Aprovechamiento Medio asignado a cada Unidad de Actuación Urbanizadora se expresa en las fichas que integran el CAPÍTULO 9.4 de la presente Normativa Urbanística, calculado conforme al criterio previsto en el artículo 38 del RPLANEX.

Se ha determinado en cada caso calculando el aprovechamiento objetivo total derivado de la aplicación de las Ordenanzas Zonales correspondientes a los suelos lucrativos previstos en la ordenación, y dividiéndolo por la superficie total del Área de Reparto.

Artículo 9.2.3.3 COEFICIENTES DE REFERENCIA. [E]

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

Artículo 9.2.3.4 APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO. [E]

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

Artículo 9.2.3.5 APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

1. EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.
 - a. El aprovechamiento urbanístico objetivo será el definido para cada unidad en la correspondiente ficha en la ordenación detallada.
 - b. El aprovechamiento subjetivo será el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto indicado también en la correspondiente ficha.
2. EN UNIDADES DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA.
 - a. El aprovechamiento urbanístico objetivo será el resultante de aplicar las condiciones particulares de edificación de la ordenanza correspondiente a los suelos previstos en la ordenación para alojar la edificabilidad lucrativa.
 - b. Aprovechamiento urbanístico subjetivo²⁵:
 - i. Conforme al artículo 34.3 LSOTEX, para calcular el aprovechamiento subjetivo de las parcelas edificables incluidas en unidades de actuación discontinuas en suelo urbano no consolidado a que se refiere el apartado 3 del artículo 33 de la LSOTEX, se procederá de la siguiente forma:

²⁵ En las fichas de las diferentes AAs se aportan los valores de cesión dotacional y de aprovechamiento aplicables en función del estudio pormenorizado realizado. Sólo será de aplicación lo previsto en este apartado de manera subsidiaria con respecto a los valores explícitamente aportados.



- En cada zona de ordenación urbanística delimitada por usos y tipologías homogéneas, la superficie de las reservas dotacionales a que se refiere el último párrafo del apartado 1 del artículo 74 LSOTEX se dividirá por el incremento total de aprovechamiento urbanístico objetivo que se atribuya a la zona de ordenación.

Dicho cociente representa la cuota media por zona de ordenación del suelo dotacional establecida en el apartado 3. a del número 2.A del artículo 32 LSOTEX, en relación con el incremento de aprovechamiento atribuido a cada una de las zonas.

La parte proporcional de suelo dotacional que le corresponde a cada parcela concreta se determinará multiplicando el citado cociente por el incremento de aprovechamiento atribuido a dicha parcela.

- La parte del aprovechamiento que le corresponde a cada parcela edificable para compensar la cuota parte de suelo dotacional se determinará multiplicando dicha cuota por la edificabilidad media ponderada de las atribuidas por el plan a la zona de ordenación.
- Se calculará el porcentaje de participación pública en las plusvalías correspondientes al incremento de aprovechamiento atribuido a cada parcela edificable.

Este producto representa la carga de entrega de aprovechamiento lucrativo establecida en el apartado 3. b del número 2.A del artículo 32 LSOTEX.

- El aprovechamiento subjetivo de cada parcela edificable se determinará restando de su aprovechamiento objetivo la cantidad obtenida en la letra c) anterior y previo levantamiento de la carga dotacional establecida en la letra a) anterior mediante la correspondiente transferencia de aprovechamiento urbanístico. Asimismo, se podrá determinar mediante compensaciones económicas calculadas sobre la base de un riguroso estudio de mercado que defina el valor de repercusión del uso atribuido a la parcela edificable, aplicados a los aprovechamientos determinados en las letras b y c anteriores y calculados en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones.

- ii. En caso de que el aprovechamiento establecido por el presente Plan General sea inferior al derivado del antiguo Aprovechamiento Tipo, el aprovechamiento subjetivo será el 100% del aprovechamiento objetivo.

3. Sólo se considerará patrimonializado el aprovechamiento otorgado a los suelos en las NNSS vigentes cuando dichos ámbitos no estuvieran pendientes de desarrollo urbanístico, o cuando este desarrollo ya se hubiera realizado.

SECCIÓN 9.2.4. ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Artículo 9.2.4.1 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN DETALLADA. [E]

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

1. Suelo Urbano ordenado por el Plan General.
 - a. Con ordenación detallada propia del Plan General.
 - b. Suelo Urbano para el que el Plan General adopta la ordenación detallada establecida por algún instrumento de desarrollo previo al presente Plan General.

2. Suelo Urbano cuya ordenación detallada se remite a planeamiento de desarrollo.
3. Suelo Urbano con planeamiento ejecutado en desarrollo de un Plan Parcial correspondiente a sectores urbanizables del anterior planeamiento. El Plan General asume la ordenación detallada establecida por dichos planes parciales

Artículo 9.2.4.2 SUELO URBANO ORDENADO POR EL PLAN GENERAL. [E]

El presente Plan General establece la Ordenación Detallada de la totalidad del Suelo Urbano, con las excepciones señaladas en el artículo siguiente.

La Ordenación de este suelo urbano se establece en dos niveles:

1. Por ordenación del propio Plan General.
2. Ámbitos con Planeamiento Incorporado: Ámbitos de Suelo Urbano que han sido objeto de ordenación mediante instrumentos de planeamiento específicos, pero que no han alcanzado aprobación definitiva; o que una vez alcanzada ha sido objeto de sentencia anulatoria.

Artículo 9.2.4.3 SUELO URBANO REMITIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. [E]

El presente PGM plantea determinados ámbitos en Suelo Urbano cuya Ordenación Detallada se remite a otro instrumento de ordenación urbanística. Se trata de los siguientes ámbitos:

1. Ámbitos con Ordenación Detallada Remitida a Plan Especial:
 - **UA-1** Parque del Rollo (residencial)
 - **UA-20** El Egido Sur (industrial).

Artículo 9.2.4.4 SUELO URBANO CON PLANEAMIENTO ASUMIDO. [E]

Incluye los Ámbitos de Suelo Urbano o Urbanizable del planeamiento anterior que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y ejecutado conforme a sus previsiones, por lo que el presente Plan General los clasifica como Suelo Urbano.

SECCIÓN 9.2.5. OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

Artículo 9.2.5.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. [E]

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

Artículo 9.2.5.2 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES. [D]

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan General podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

Artículo 9.2.5.3 DETERMINACIÓN DE RASANTES. [D]

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso.

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes aproximadas mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.
3. En aquellos viarios del Suelo Urbano carente de urbanización donde el Plan General no estableciera las rasantes en el modo indicado en el apartado anterior, su determinación se efectuará mediante Estudio de Detalle.
4. En cualquier caso, en todos aquellos viarios carentes de urbanización las rasantes definitivas se establecerán mediante el instrumento de desarrollo correspondiente.

SECCIÓN 9.2.6. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE AVES EN SUELO URBANO.

Artículo 9.2.6.1 ÁMBITO. [E]

En el interior del Casco Urbano de Jaraíz de la Vera se encuentra el Ámbito ZEPA “Colonias de Cernícalo Primilla”, con una importante presencia de un taxón del anexo I de la Directiva Aves, *Falco Naumanni*, en concentraciones importantes de reproducción.

Artículo 9.2.6.2 CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN EL ÁMBITO. [E]

En la ejecución de obras que afecten a cubiertas de edificaciones situadas dentro del ámbito se tendrán en cuenta en lo posible los ciclos biológicos o los sustratos de nidificación y refugios para especies protegidas, conforme se detalla en el Título 7 de la presente Normativa.

CAPÍTULO 9.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

Artículo 9.3.1.1 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

Estas actuaciones se desarrollarán mediante Programa de Ejecución y conforme al Régimen de las Actuaciones Urbanizadoras previsto en la legislación urbanística y al sistema que determine en cada caso el Programa de Ejecución correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título IV de la LSOTEX.

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

- A. Sistemas de Ejecución Indirecta:
 1. Compensación
 2. Concertación.
- B. Sistemas de Ejecución Directa:
 1. Cooperación;
 2. Expropiación.



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

Artículo 9.3.1.2 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

Estos ámbitos se desarrollarán conforme a lo siguiente:

1. Parcelas aisladas que previamente tuvieran la condición de Suelo Urbano Consolidado, para las que el Plan General otorga un aprovechamiento mayor y/o un uso lucrativo de mayor valor económico con respecto al establecido por el planeamiento anteriormente vigente.

Las obligaciones de cesión de dotaciones públicas y de aprovechamiento lucrativo correspondientes al incremento de edificabilidad y/o cambio de uso planteado, se resolverán mediante adscripción discontinua de terrenos exteriores y/o de monetización del valor económico equivalente (art. 32.2-B y 38 LSOTEX).

2. Parcelas aisladas que, estando clasificadas en el planeamiento anteriormente vigente como Suelo Urbano Consolidado, necesitan adquirir o recuperar la condición de solar; pudiendo hacerlo de forma aislada, sin requerir necesariamente para ello una actuación de conjunto que implique equidistribución de cargas y beneficios entre parcelas; ya sea por existir previamente el viario público previsto en la ordenación, o ya sea por tratarse de ámbitos formados por una sola propiedad.

Estas actuaciones se realizarán por el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias que prevé el artículo 155 LSOTEX, siendo posible la aportación económica sustitutiva para satisfacer las obligaciones de cesión de dotaciones y/o de aprovechamiento lucrativo (Art. 32.2-B y 38 LSOTEX), y pudiendo darse dos situaciones:

- a. Ejecución de las obras por el Ayuntamiento, con determinación de cuotas de urbanización y pago por parte de los propietarios beneficiados de la actuación.
 - b. Ejecución de las obras por los propietarios de las parcelas en el marco de un convenio de gestión de los aludidos en el epígrafe b) del artículo 155.2 LSOTEX. Mediante dicho convenio, el Ayuntamiento podrá optar por la gestión indirecta de la actuación subrogando su competencia a los propietarios de los terrenos afectados; siendo estos quienes sufragarían directamente su coste, haciendo innecesario el posterior cobro de cuotas por parte de la administración.
3. Parcelas incluidas en Unidades de Ejecución del planeamiento anterior cuyo desarrollo, si bien no se ha completado a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General, se encuentra ya en una fase en la que las obligaciones propias de su condición de Suelo Urbano No Consolidado pueden sustanciarse de manera individual.

Se desarrollarán mediante alguno de los dos sistemas indicados en el punto anterior, siendo posible la aportación económica sustitutiva para satisfacer las obligaciones de cesión de dotaciones y/o de aprovechamiento lucrativo (Art. 32.2-B, 38 y 80.6 LSOTEX).
 4. Parcelas en las que se combinen dos de las circunstancias anteriores, en cuyo caso serán de aplicación las prescripciones de desarrollo referidas a ambas.
 5. Parcelas que, aun no siendo anteriormente Suelo Urbano, no precisan de Programa de Ejecución para su transformación en solar. Tendrán todas las cargas urbanísticas correspondientes al cambio de clase de suelo.

**Artículo 9.3.1.3 DESARROLLO DE ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO. [E]**

1. La obtención del suelo destinado por el Plan General a Sistemas Generales se realizará por alguno de los siguientes sistemas:
 - a. Expropiación.
 - b. Ocupación Directa.
 - c. Cesión por adscripción a Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - d. Cesión por inclusión en Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - e. Cesión por reparcelación en Actuación Asistemática.
2. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo conforme a las previsiones del presente Plan General para cada uno de los elementos de la Red Básica de Dotaciones que se recogen en el TÍTULO 8 de la presente Normativa.

Artículo 9.3.1.4 DESARROLLO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO. [E]

1. SOLARES.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en la legislación vigente, se ejecutará mediante Actuación Edificatoria, pudiendo concederse directamente licencia de edificación.

2. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

Las obras de pequeña entidad que completen la urbanización existente que puedan ejecutarse simultáneamente a las obras de edificación, se ejecutarán con cargo al promotor. La definición y presupuesto de estas obras de urbanización deberán ser incluidas en el correspondiente Proyecto de Edificación, ejecutándose conforme a lo establecido en el Artículo 3.3.2.6 de la presente Normativa.

También se delimitan ámbitos a ejecutar por Obras Públicas Ordinarias para la obtención de la condición de solar de las parcelas colindantes. Será cuando esas parcelas tengan la condición de solar el momento en que se puedan conceder licencias de edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.3.2.6 de la presente Normativa.

Artículo 9.3.1.5 LOS COSTES DE URBANIZACIÓN CORRERÁN A CARGO DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA. [E]

Podrá concederse licencia de edificación y urbanización simultánea sobre una parcela en Suelo Urbano que aún no haya adquirido la condición de solar, conforme a lo previsto en el Artículo 3.3.2.6 de la presente Normativa.

**CAPÍTULO 9.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ZOU-1
NOMBRE	CASCO HISTÓRICO	

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

Integra el núcleo histórico de Jaraíz de la Vera con uso global residencial.

ÁMBITOS SUNC	SUNC-AA ^{nº}	SUNC-nº/UR
--------------	-----------------------	------------

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	168.420
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m ² s)	255
RED BÁSICA VIARIO (m ² s)	4.013
SUPERFICIE NETA (m ² s)	164.152

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL ESTIMADA (m ² c)	286.242
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	1,70

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

SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	168.420
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m ² s)	168.420
SUPERFICIE SUNC (m ² s)	0
% CONSOLIDACIÓN	100
> 2/3 (66,6%)	SÍ

USOS

USO GLOBAL	RESIDENCIAL CASCO HISTÓRICO
USOS COMPATIBLES	Conforme a las condiciones de ordenanza asignadas a cada parcela.
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

NIVEL DE DOTACIONES

RED BÁSICA		RED SECUNDARIA	
EQUIPAMIENTOS (m ² s)	255	EQUIPAMIENTOS (m ² s)	2.109
ZONAS VERDES (m ² s)	0	ZONAS VERDES (m ² s)	103
TOTAL RED BÁSICA (m ² s)	255	TOTAL RED SECUNDARIA (m ² s)	2.212
NIVEL DE DOTACIONES EXISTENTE			
TOTAL EQUIPAMIENTOS (m ² s)		2.364	
TOTAL ZONAS VERDES (m ² s)		103	
TOTAL DOTACIONES		2.467	

CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las Modificaciones Puntuales del PGM planteadas en el ámbito tendrán carácter de Modificación de Determinaciones de Ordenación Estructural cuando:

1. La acumulación de Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 30% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General.
2. Se plantee sobre el ámbito de la ZOU cualquier incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo.
3. Se planteen cambios de ordenanza aplicable no permitidos en el cuadro siguiente.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU-1

NOMBRE

CASCO HISTÓRICO

ORDENANZAS ZONALES

ORDENANZA	INCLUIDAS EN LA ZOU S/ P.G.M.	PERMITIDO CAMBIO A OTRA ORDENANZA	PERMITIDO CAMBIO A ESTA ORDENANZA	SUPERFICIE (m2s)**	POSIBILIDAD INCREMENTO
R1 RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO	SÍ	NO	NO	50.534	NO
R2 RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO	SÍ	NO	NO	79.368	NO
R3 ENSANCHE	NO				
R4 AMPLIACIÓN INTENSIVA	NO				
R5 UNIFAMILIAR ADOSADA	NO				
R6 UNIFAMILIAR INTENSIVA	NO				
R7 UNIFAMILIAR EXTENSIVA	NO				
R8 COLECTIVA SANTA LUCÍA	NO				
R9 UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	NO				
R10 FAMILIAR SANTA LUCÍA	NO				
I1 INDUSTRIA COMPATIBLE	NO				
I2 INDUSTRIA GENERAL	NO				
T1 SERVICIOS DE CARRETERA	NO				
T2 TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	SÍ	SÍ	NO	510	NO
E1* DOTACIONAL COMPACTO	SÍ	NO	SÍ	2.791	SÍ
E2* DOTACIONAL EXENTO	NO				
EL PARQUES Y JARDINES	SÍ	NO	SÍ	255	SÍ
IF INFRAESTRUCTURAS	NO				

*Incluyen dotaciones privadas.

** Incluye SUNC con OD

RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

USOS COMPATIBLES			% MÁXIMO DE IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (como alternativo) EN ZOU	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO s/ ORDENANZAS (<50 %)
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS			30 %	SÍ
Terciario	Comercial	Local comercial	10 %	SÍ
	Oficinas	Despacho profesional	5 %	SÍ
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	10 %	SÍ
		Pensiones		SÍ
		Turismo Rural		SÍ
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	10 %	SÍ
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	(solo compatible con ordenanza)	SÍ
		Casetas de Aperos		
		Viveros e invernaderos		
		Cultivos agrícolas		SÍ
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	(solo compatible con ordenanza)	SÍ
		Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	SÍ
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	SÍ
		Est. Subterráneo bajo espacio libre público o privado	5 % suelo	SÍ
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS. PARA USOS PRIVADOS: 10 %		SÍ



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU-2

NOMBRE

ENSANCHE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Integra Ensanche del núcleo histórico de Jaraiz de la Vera, desarrollándose en una corona con borde sur en la Avenida de la Constitución. El uso predominante es el residencial.

ÁMBITOS SUNC	SUNC-AA nº 2-4-5-6-7-10-12	SUNC-nº/UR 3-4-5-6-7-9-10-12-13-14-15-16-17-18-19-21-23
--------------	----------------------------	---

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	727.105
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m²s)	85.981
RED BÁSICA VIARIO (m²s)	36.840
SUPERFICIE NETA (m²s)	604.284

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL ESTIMADA (m²c)	666.944
COEF. EDIFICABILIDAD (m²c / m²s)	0,917

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

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	727.105
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m²s)	598.250
SUPERFICIE SUNC (m²s)	128.855
% CONSOLIDACIÓN	82,28
> 2/3 (66,6%)	SÍ

USOS

USO GLOBAL	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
USOS COMPATIBLES	Conforme a las condiciones de ordenanza asignadas a cada parcela.
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

NIVEL DE DOTACIONES

RED BÁSICA		RED SECUNDARIA	
EQUIPAMIENTOS (m²s)	41.295	EQUIPAMIENTOS (m²s)	48.181
ZONAS VERDES (m²s)	44.686	ZONAS VERDES (m²s)	45.000
TOTAL RED BÁSICA (m²s)	85.981	TOTAL RED SECUNDARIA (m²s)	93.181

NIVEL DE DOTACIONES EXISTENTE

TOTAL EQUIPAMIENTOS (m²s)	89.476
TOTAL ZONAS VERDES (m²s)	89.686
TOTAL DOTACIONES	179.162

CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las Modificaciones Puntuales del PGM planteadas en el ámbito tendrán carácter de Modificación de Determinaciones de Ordenación Estructural cuando:

1. La acumulación de Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 40% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General.
2. Se plantee sobre el ámbito de la ZOU cualquier incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo.
3. Se planteen cambios de ordenanza aplicable no permitidos en el cuadro siguiente.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU-2

NOMBRE

ENSANCHE

ORDENANZAS ZONALES

ORDENANZA	INCLUIDAS EN LA ZOU S/ P.G.M.	PERMITIDO CAMBIO A OTRA ORDENANZA	PERMITIDO CAMBIO A ESTA ORDENANZA	SUPERFICIE (m2s)**	POSIBILIDAD INCREMENTO
R1 RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO	NO		NO		NO
R2 RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO	SÍ	SÍ	NO	1.490	NO
R3 ENSANCHE	SÍ	SÍ	NO	225.861	NO
R4 AMPLIACIÓN INTENSIVA	SÍ	SÍ	NO	20.411	NO
R5 UNIFAMILIAR ADOSADA	SÍ	SÍ	NO	23.812	NO
R6 UNIFAMILIAR INTENSIVA	SÍ	SÍ	SÍ	6.819	SÍ
R7 UNIFAMILIAR EXTENSIVA	SÍ	NO	SÍ	3.731	SÍ
R8 COLECTIVA SANTA LUCÍA	SÍ	NO	NO	4.198	NO
R9 UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	SÍ	NO	NO	10.167	NO
R10 FAMILIAR SANTA LUCÍA	SÍ	NO	NO	1.394	NO
I1 INDUSTRIA COMPATIBLE	NO		NO		NO
I2 INDUSTRIA GENERAL	NO		NO		NO
T1 SERVICIOS DE CARRETERA	SÍ	SÍ	NO	1.886	NO
T2 TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	SÍ	SÍ	SÍ	7.325	SÍ
E1* DOTACIONAL COMPACTO	SÍ	NO	SÍ	10.498	SÍ
E2* DOTACIONAL EXENTO	SÍ	NO	SÍ	95.590	SÍ
EL PARQUES Y JARDINES	SÍ	NO	SÍ	89.686	SÍ
IF INFRAESTRUCTURAS	SÍ	SÍ	SÍ	1.506	SÍ

*Incluyen dotaciones privadas.

** Incluye SUNC con OD

RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

USOS COMPATIBLES			% MÁXIMO DE IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (como alternativo) EN ZOU	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO s/ ORDENANZAS (<50 %)
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS			40 %	SÍ
Industrial	Almacenaje y distri.	Escaparate	10 %	SÍ
	Productiva	Inocuas	10%	Si
Terciario	Comercial	Local comercial	10 %	SÍ
		Centro comercial	10 %	Si
	Oficinas	Despacho profesional	5 %	SÍ
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	10 %	SÍ
		Pensiones		SÍ
		Turismo Rural		SÍ
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	10 %	No
		Hostelería con espectáculo	10 %	SÍ
Agropecu ario	Agrícola	Horticultura	(solo compatible con ordenanza)	SÍ
		Casetas de Aperos		SÍ
		Viveros e invernaderos		SÍ
		Cultivos agrícolas		SÍ
Dotaciona l- Comunica ciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios		SÍ
		Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	SÍ
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	SÍ
		Est. Subterráneo bajo E.L. público o privado	5 % suelo	SÍ
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS. PARA USOS PRIVADOS: 10 %	SÍ	

**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA****ZOU-3****NOMBRE****AVENIDA DE LA MONTAÑA****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****DATOS GENERALES****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Incluye las zonas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad situadas en el núcleo de Jaraíz.

ÁMBITOS SUNC**SUNC-AA n° 1-3****SUNC-n°UR 1-2-20****SUPERFICIES****SUPERFICIE TOTAL (m²s)**

163.061

RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m²s)

22.294

RED BÁSICA VIARIO (m²s)

4.479

SUPERFICIE NETA (m²s)

185.355

PARÁMETROS TOTALES**EDIFICABILIDAD TOTAL ESTIMADA (m²c)**

58.767

COEF. EDIFICABILIDAD (m²c / m²s)

0,361

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CONSOLIDACIÓN Y APROVECHAMIENTO (art. 9 LSOTEX)**SUPERFICIE TOTAL (m²s)**

163.061

SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m²s)

124.842

SUPERFICIE SUNC (m²s)

38.219

% CONSOLIDACIÓN

76,56%

> 2/3 (66,6%)

SÍ

NIVEL DE DOTACIONES**RED BÁSICA****EQUIPAMIENTOS (m²s)**

-

ZONAS VERDES (m²s)

22.294

TOTAL RED BÁSICA (m²s)

22.294

RED SECUNDARIA**EQUIPAMIENTOS (m²s)**

1.414

ZONAS VERDES (m²s)

6.978

TOTAL RED SECUNDARIA (m²s)

8.392

NIVEL DE DOTACIONES EXISTENTE**TOTAL EQUIPAMIENTOS (m²s)**

1.414

TOTAL ZONAS VERDES (m²s)

29.272

TOTAL DOTACIONES

30.686

CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las Modificaciones Puntuales del PGM planteadas en el ámbito tendrán carácter de Modificación de Determinaciones de Ordenación Estructural cuando:

1. La acumulación de Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 40% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General.
2. Se plantee sobre el ámbito de la ZOU cualquier incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo.
3. Se planteen cambios de ordenanza aplicable no permitidos en el cuadro siguiente.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU-3

NOMBRE

AVENIDA DE LA MONTAÑA

ORDENANZAS ZONALES

ORDENANZA	INCLUIDAS EN LA ZOU S/ P.G.M.	PERMITIDO CAMBIO A OTRA ORDENANZA	PERMITIDO CAMBIO A ESTA ORDENANZA	SUPERFICIE (m2s)**	POSIBILIDAD INCREMENTO
R1	RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO	NO	NO		NO
R2	RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO	NO	NO		NO
R3	ENSANCHE	NO	NO		NO
R4	AMPLIACIÓN INTENSIVA	NO	NO		NO
R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	NO	NO		NO
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	SÍ	NO	16.533	NO
R7	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	SÍ	SÍ	73.133	SÍ
R8	COLECTIVA SANTA LUCÍA	NO	NO		NO
R9	UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	NO	NO		NO
R10	FAMILIAR SANTA LUCÍA	NO	NO		NO
I1	INDUSTRIA COMPATIBLE	NO	NO		NO
I2	INDUSTRIA GENERAL	NO	NO		NO
T1	SERVICIOS DE CARRETERA	NO	NO		NO
T2	TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	SÍ	NO	5.022	NO
E1*	DOTACIONAL COMPACTO	SÍ	SÍ	1.414	NO
E2*	DOTACIONAL EXENTO	NO	SÍ		SÍ
EL	PARQUES Y JARDINES	SÍ	SÍ	29.272	SÍ
IF	INFRAESTRUCTURAS	NO	SÍ		SÍ

*Incluyen dotaciones privadas.

** Incluye SUNC con OD

RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

USOS COMPATIBLES			% IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (EDIFICABILIDAD m2c)	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO ORDENANZAS RESIDENCIALES (<50 %)
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS			30 %	Si
Terciario	Comercial	Local comercial	10 %	Si
	Oficinas	Despacho profesional	5 %	Si
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	10 %	Si
		Pensiones		Si
		Villas Vacacionales, Casas Rurales y Agroturismo		Si
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	10 %	Si
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	(solo compatible con ordenanza)	Si
		Casetas de Aperos		
		Viveros e invernaderos		
		Cultivos agrícolas		Si
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	(solo compatible con ordenanza)	Si
		Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	Si
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	Si
		Est. Subterráneo bajo espacio libre público o privado	5 % suelo	Si
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS, PARA USOS PRIVADOS: 10 %	Si	

**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA****ZOU-4****NOMBRE****CARRETERA DE COLLADO****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****DATOS GENERALES****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Incluye las zonas de vivienda unifamiliar de baja y media densidad situadas al Este del núcleo de Jaraíz.

ÁMBITOS SUNC	SUNC-AA nº 11	SUNC-nº/UR 8
---------------------	----------------------	---------------------

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	87.714
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m²s)	29.416
RED BÁSICA VIARIO (m²s)	3.373
SUPERFICIE NETA (m²s)	54.925

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL ESTIMADA (m²c)	21.701
COEF. EDIFICABILIDAD (m²c / m²s)	0,166

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

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	87.714
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m²s)	74.536
SUPERFICIE SUNC (m²s)	13.178
% CONSOLIDACIÓN	84,98%
> 2/3 (66,6%)	SÍ

NIVEL DE DOTACIONES

RED BÁSICA		RED SECUNDARIA	
EQUIPAMIENTOS (m²s)	29.416	EQUIPAMIENTOS (m²s)	4.188
ZONAS VERDES (m²s)	0	ZONAS VERDES (m²s)	1.075
TOTAL RED BÁSICA (m²s)	29.416	TOTAL RED SECUNDARIA (m²s)	5.263
NIVEL DE DOTACIONES EXISTENTE			
TOTAL EQUIPAMIENTOS (m²s)		33.604	
TOTAL ZONAS VERDES (m²s)		1.075	
TOTAL DOTACIONES		34.679	

CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las Modificaciones Puntuales del PGM planteadas en el ámbito tendrán carácter de Modificación de Determinaciones de Ordenación Estructural cuando:

1. La acumulación de Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 40% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General.
2. Se plantee sobre el ámbito de la ZOU cualquier incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo.
3. Se planteen cambios de ordenanza aplicable no permitidos en el cuadro siguiente.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU-4

NOMBRE

CARRETERA DE COLLADO

ORDENANZAS ZONALES

ORDENANZA		INCLUIDAS EN LA ZOU S/ P.G.M.	PERMITIDO CAMBIO A OTRA ORDENANZA	PERMITIDO CAMBIO A ESTA ORDENANZA	SUPERFICIE (m2s)**	POSIBILIDAD INCREMENTO
R1	RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO	NO		NO		NO
R2	RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO	NO		NO		NO
R3	ENSANCHE	NO		NO		NO
R4	AMPLIACIÓN INTENSIVA	NO		NO		NO
R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	NO		NO		NO
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	SÍ	SÍ	NO	3.224	NO
R7	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	SÍ	NO	SÍ	35.418	SÍ
R8	COLECTIVA SANTA LUCÍA	NO		NO		NO
R9	UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	NO		NO		NO
R10	FAMILIAR SANTA LUCÍA	NO		NO		NO
I1	INDUSTRIA COMPATIBLE	NO		NO		NO
I2	INDUSTRIA GENERAL	NO		NO		NO
T1	SERVICIOS DE CARRETERA	NO		NO		NO
T2	TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	NO		NO		NO
E1*	DOTACIONAL COMPACTO	NO		NO		NO
E2*	DOTACIONAL EXENTO	SÍ	NO	SÍ	33.604	SÍ
EL	PARQUES Y JARDINES	SÍ	NO	SÍ	1.075	SÍ
IF	INFRAESTRUCTURAS	NO		SÍ		SÍ

*Incluyen dotaciones privadas.

** Incluye SUNC con OD

RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

USOS COMPATIBLES			% IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (EDIFICABILIDAD m2c)	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO ORDENANZAS RESIDENCIALES (<50 %)
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS			30 %	SÍ
Terciario	Comercial	Local comercial	10 %	SÍ
	Oficinas	Despacho profesional	5 %	SÍ
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	10 %	SÍ
		Pensiones		SÍ
		Villas Vacacionales, Casas Rurales y Agroturismo		SÍ
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	10 %	SÍ
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	(solo compatible con ordenanza)	SÍ
		Casetas de Aperos		
		Viveros e invernaderos		
		Cultivos agrícolas		SÍ
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	(solo compatible con ordenanza)	SÍ
		Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	SÍ
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	SÍ
		Est. Subterráneo bajo espacio libre público o privado	5 % suelo	SÍ
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS PARA USOS PRIVADOS: 10 %		SÍ

**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA****NOMBRE****INDUSTRIAL OESTE****ZOU-5****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****DATOS GENERALES****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Integra la Zona Industrial situada al Suroeste del Casco Urbano.

ÁMBITOS SUNC	SUNC-AA nº-	SUNC-nº/UR
---------------------	--------------------	-------------------

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	28.375
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m²s)	0
RED BÁSICA VIARIO (m²s)	0
SUPERFICIE NETA (m²s)	28.375

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	25.865
COEF. EDIFICABILIDAD (m²c / m²s)	0,911
DENSIDAD (viv/Ha)	-

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

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	28.375
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m²s)	28.375
SUPERFICIE SUNC (m²s)	0
% CONSOLIDACIÓN	100
> 2/3 (66,6%)	SÍ

USOS

USO GLOBAL	INDUSTRIA EN POLÍGONO
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

NIVEL DE DOTACIONES

RED BÁSICA		RED SECUNDARIA	
EQUIPAMIENTOS (m²s)	0	EQUIPAMIENTOS (m²s)	0
ZONAS VERDES (m²s)	0	ZONAS VERDES (m²s)	0
TOTAL RED BÁSICA (m²s)	0	TOTAL RED SECUNDARIA (m²s)	0
NIVEL DE DOTACIONES EXISTENTE			
TOTAL EQUIPAMIENTOS (m²s)		0	
TOTAL ZONAS VERDES (m²s)		0	
TOTAL DOTACIONES		0	

CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las Modificaciones Puntuales del PGM planteadas en el ámbito tendrán carácter de Modificación de Determinaciones de Ordenación Estructural cuando:

1. La acumulación de Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 40% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General.
2. Se plantee sobre el ámbito de la ZOU cualquier incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo.
3. Se planteen cambios de ordenanza aplicable no permitidos en el cuadro siguiente.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NOMBRE

INDUSTRIAL OESTE

ZOU-5

ORDENANZAS ZONALES

ORDENANZA		INCLUIDAS EN LA ZOU S/ P.G.M.	PERMITIDO CAMBIO A OTRA ORDENANZA	PERMITIDO CAMBIO A ESTA ORDENANZA	SUPERFICIE (m2s)**	POSIBILIDAD INCREMENTO
R1	RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO	NO		NO		NO
R2	RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO	NO		NO		NO
R3	ENSANCHE	NO		NO		NO
R4	AMPLIACIÓN INTENSIVA	NO		NO		NO
R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	NO		NO		NO
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	NO		NO		NO
R7	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	NO		NO		NO
R8	COLECTIVA SANTA LUCÍA	NO		NO		NO
R9	UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	NO		NO		NO
R10	FAMILIAR SANTA LUCÍA	NO		NO		NO
I1	INDUSTRIA COMPATIBLE	NO		NO		NO
I2	INDUSTRIA GENERAL	SÍ	SÍ	NO	25.865	NO
T1	SERVICIOS DE CARRETERA	NO		NO		NO
T2	TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	NO		NO		NO
E1*	DOTACIONAL COMPACTO	NO		NO		NO
E2*	DOTACIONAL EXENTO	NO		SÍ		SÍ
EL	PARQUES Y JARDINES	NO		SÍ		SÍ
IF	INFRAESTRUCTURAS	NO		SÍ		SÍ

*Incluyen dotaciones privadas.

RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

USOS COMPATIBLES			% IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (EDIFICABILIDAD m2c)	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO ORDENANZAS INDUSTRIALES (<50 %)
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS			20 %	SÍ
Terciario	Comercial	Local comercial	5 %	SÍ
	Oficinas	Empresas	5 %	SÍ
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	5 %	SÍ
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	SÍ
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	SÍ
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS, PARA USOS PRIVADOS: 20 %		SÍ



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ZOU-6	
NOMBRE	INDUSTRIAL ESTE		
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
DATOS GENERALES			
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO			
Integra las Zonas Industriales situadas al Sureste del Casco Urbano.			
ÁMBITOS SUNC	SUNC-AA nº- 8-9	SUNC-nº/UR	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	130.937		
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m²s)	65.218		
RED BÁSICA VIARIO (m²s)	4.299		
SUPERFICIE NETA (m²s)	61.420		
PARÁMETROS TOTALES			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	25.486		
COEF. EDIFICABILIDAD (m²c / m²s)	0,194		
DENSIDAD (viv/Ha)	-		
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CONSOLIDACIÓN Y APROVECHAMIENTO (art. 9 LSOTEX)			
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	130.937		
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m²s)	119.901		
SUPERFICIE SUNC (m²s)	11.036		
% CONSOLIDACIÓN	91,57%		
> 2/3 (66,6%)	Sí		
USOS			
USO GLOBAL	INDUSTRIA EN POLÍGONO		
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos		
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente		
NIVEL DE DOTACIONES			
RED BÁSICA		RED SECUNDARIA	
EQUIPAMIENTOS (m²s)	52.591	EQUIPAMIENTOS (m²s)	2.050
ZONAS VERDES (m²s)	12.627	ZONAS VERDES (m²s)	286
TOTAL RED BÁSICA (m²s)	65.218	TOTAL RED SECUNDARIA (m²s)	2.336
NIVEL DE DOTACIONES EXISTENTE			
TOTAL EQUIPAMIENTOS (m²s)		54.641	
TOTAL ZONAS VERDES (m²s)		12.913	
TOTAL DOTACIONES		67.554	
CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO			
Las Modificaciones Puntuales del PGM planteadas en el ámbito tendrán carácter de Modificación de Determinaciones de Ordenación Estructural cuando:			
1. La acumulación de Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 40% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General. 2. Se plantee sobre el ámbito de la ZOU cualquier incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo. 3. Se planteen cambios de ordenanza aplicable no permitidos en el cuadro siguiente.			



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NOMBRE

INDUSTRIAL ESTE

ZOU-6

ORDENANZAS ZONALES

ORDENANZA	INCLUIDAS EN LA ZOU S/ P.G.M.	PERMITIDO CAMBIO A OTRA ORDENANZA	PERMITIDO CAMBIO A ESTA ORDENANZA	SUPERFICIE (m2s)**	POSIBILIDAD INCREMENTO
R1	RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO	NO	NO		NO
R2	RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO	NO	NO		NO
R3	ENSANCHE	NO	NO		NO
R4	AMPLIACIÓN INTENSIVA	NO	NO		NO
R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	NO	NO		NO
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	NO	NO		NO
R7	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	NO	NO		NO
R8	COLECTIVA SANTA LUCÍA	NO	NO		NO
R9	UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	NO	NO		NO
R10	FAMILIAR SANTA LUCÍA	NO	NO		NO
I1	INDUSTRIA COMPATIBLE	SÍ	SÍ	11.847	NO
I2	INDUSTRIA GENERAL	SÍ	SÍ	9.259	NO
T1	SERVICIOS DE CARRETERA	NO	NO		NO
T2	TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	SÍ	NO	817	NO
E1*	DOTACIONAL COMPACTO	SÍ	SÍ	1.555	NO
E2*	DOTACIONAL EXENTO	SÍ	NO	52.591	SÍ
EL	PARQUES Y JARDINES	SÍ	NO	13.101	SÍ
IF	INFRAESTRUCTURAS	NO	SÍ		SÍ

*Incluyen dotaciones privadas.

RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

USOS COMPATIBLES			% IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (EDIFICABILIDAD m2c)	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO ORDENANZAS INDUSTRIALES (<50 %)
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS			20 %	SÍ
Terciario	Comercial	Local comercial	5 %	SÍ
	Oficinas	Empresas	5 %	SÍ
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	5 %	SÍ
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	SÍ
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	SÍ
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS. PARA USOS PRIVADOS: 20 %		SÍ



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ZOU-7
NOMBRE	POLÍGONO INDUSTRIAL	

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

Integra la Zona Industrial situada al Sur del Municipio, junto a la Carretera de Casatejada.

ÁMBITOS SUNC	SUNC-AA nº- 13	SUNC-nº/UR 22
---------------------	-----------------------	----------------------

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	502.223
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m²s)	0
RED BÁSICA VIARIO (m²s)	14.503
SUPERFICIE NETA (m²s)	502.223

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	387.946
COEF. EDIFICABILIDAD (m²c /m²s)	0,772
DENSIDAD (viv/Ha)	-

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

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	502.223
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m²s)	470.671
SUPERFICIE SUNC (m²s)	31.552
% CONSOLIDACIÓN	93,72%
> 2/3 (66,6%)	SÍ

USOS

USO GLOBAL	INDUSTRIA EN POLÍGONO
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

NIVEL DE DOTACIONES

RED BÁSICA		RED SECUNDARIA	
EQUIPAMIENTOS (m²s)	0	EQUIPAMIENTOS (m²s)	0
ZONAS VERDES (m²s)	0	ZONAS VERDES (m²s)	4.886
TOTAL RED BÁSICA (m²s)	0	TOTAL RED SECUNDARIA (m²s)	4.886

NIVEL DE DOTACIONES EXISTENTE

TOTAL EQUIPAMIENTOS (m²s)	0
TOTAL ZONAS VERDES (m²s)	4.886
TOTAL DOTACIONES	4.886

CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO

Las Modificaciones Puntuales del PGM planteadas en el ámbito tendrán carácter de Modificación de Determinaciones de Ordenación Estructural cuando:

1. La acumulación de Modificaciones Puntuales de Ordenanza que impliquen cambio del Uso Principal haya superado el 40% de la superficie lucrativa establecida para el conjunto de la ZOU por el Plan General.
2. Se plantee sobre el ámbito de la ZOU cualquier incremento de edificabilidad por encima del parámetro establecido como máximo, o cualquier cambio de uso a otro de mayor valor lucrativo.
3. Se planteen cambios de ordenanza aplicable no permitidos en el cuadro siguiente.



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

NOMBRE

POLÍGONO INDUSTRIAL

ZOU-7

ORDENANZAS ZONALES

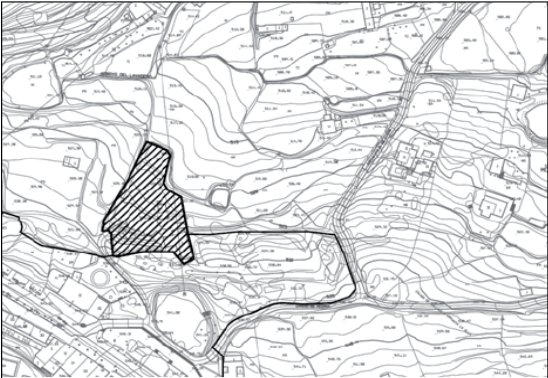
ORDENANZA	INCLUIDAS EN LA ZOU S/ P.G.M.	PERMITIDO CAMBIO A OTRA ORDENANZA	PERMITIDO CAMBIO A ESTA ORDENANZA	SUPERFICIE (m2s)**	POSIBILIDAD INCREMENTO
R1	RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO	NO	NO		NO
R2	RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO	NO	NO		NO
R3	ENSANCHE	NO	NO		NO
R4	AMPLIACIÓN INTENSIVA	NO	NO		NO
R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	NO	NO		NO
R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	NO	NO		NO
R7	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	NO	NO		NO
R8	COLECTIVA SANTA LUCÍA	NO	NO		NO
R9	UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	NO	NO		NO
R10	FAMILIAR SANTA LUCÍA	NO	NO		NO
I1	INDUSTRIA COMPATIBLE	NO	SÍ		SÍ
I2	INDUSTRIA GENERAL	SÍ	SÍ	388.263	NO
T1	SERVICIOS DE CARRETERA	NO	SÍ		SÍ
T2	TERCIARIO Y SERVICIOS: TERCIARIO	NO	SÍ		SÍ
E1*	DOTACIONAL COMPACTO	SÍ	NO	4.490	SÍ
E2*	DOTACIONAL EXENTO	NO	SÍ		SÍ
EL	PARQUES Y JARDINES	SÍ	NO	4.886	SÍ
IF	INFRAESTRUCTURAS	NO	SÍ		SÍ

*Incluyen dotaciones privadas.

RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

USOS COMPATIBLES			% IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (EDIFICABILIDAD m2c)	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO ORD.INDUSTRIALES (<50 %)
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS			30 %	Sí
Terciario	Comercial	Local comercial	10 %	Sí
	Oficinas	Empresas	10 %	Sí
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	5 %	Sí
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	Sí
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	Sí
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS, PARA USOS PRIVADOS: 20 %		sí

**CAPÍTULO 9.5. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.**

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 1 / UR	
NOMBRE: Parque del Rollo			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Se trata una Unidad de Actuación situada detrás del Parque de los Bolos.	
		ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
		ZOU3	
		ÁREA DE REPARTO	
		AR-1	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE TOTAL. (m2)		3.561	
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)		3.561	
SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)		0	
PARÁMETROS GLOBALES		DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS	
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)		1.068	
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)		0,300	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)		1.068	
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)		0,30	
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)		13	
Nº VIVIENDAS (indicativo)		5	
		ZONAS VERDES. (m2)	
		15m2s/100m2c	
		160	
		EQUIPAMIENTOS (m2)	
		20 m2s/100m2c	
		214	
		TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)	
		374	
		APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	
		1 plaza/100 m2c	
		11	
		APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	
		1 plaza/200 m2c	
		5	
CONDICIONES DE DESARROLLO		USOS	
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA		USO GLOBAL GENÉRICO	
Remitido Plan Especial		Residencial Baja Densidad	
GESTIÓN		USO GLOBAL ESPECÍFICO	
Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.		Residencial Unifamiliar	
FIGURA DE DESARROLLO		USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL	
Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.		Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto	
		EDIFICABILIDAD VP (m2c)	
		Terciario: < 5%	
		320	
		Dotacional privado: < 5%	
PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)		Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.	
4 años		USOS PROHIBIDOS	
		Los no permitidos expresamente	
CONDICIONES PARTICULARES			
El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.			

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 1 / UR**

NOMBRE: Parque del Rollo

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS**

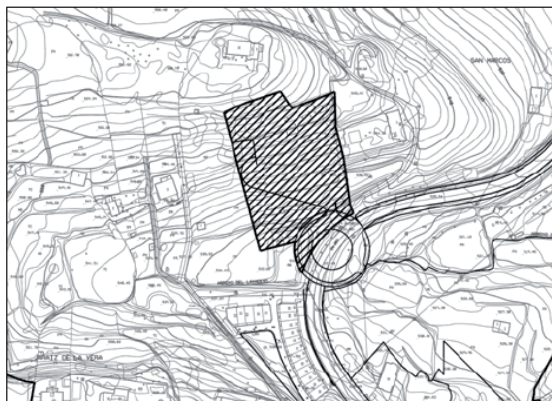
APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

90%

OBSERVACIONES

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

NOMBRE: San Marcos

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

Está situada en la Avda. de la Constitución, en la salida del núcleo urbano hacia Jarandilla.
Corresponde con la UE-44 de las NNSS de 1993.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU3

ÁREA DE REPARTO

AR-2

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 8.282

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 8.282

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c) 2.485

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) 0,300

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up) 2.485

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s) 0,30

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo) 0

Nº VIVIENDAS (indicativo) 0

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2) 2/3 15% S total 828

EQUIPAMIENTOS (m2) resto hasta total 414

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2) 1.242

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas) 1 plaza/100 m2c 25

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas) 1 plaza/200 m2c 12

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO Terciario

USO GLOBAL ESPECÍFICO Terciario

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIALTerciario: hasta 100%
Dotacional privado: < 30%EDIFICABILIDAD
VP (m2c)

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

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

NOMBRE: San Marcos

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m2suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m2suelo	EDIF. NETA m2c/m2s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m2c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m2c u.p)
M1	T2	TERCIARIO	5.022		0,4948	2.485		2.485
TOTAL LUCRATIVO				5.022		2.485	1	2.485
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m2suelo	SUPERFICIE TOTAL m2suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	2.057					
TOTAL ZV				2.057				1.242
EQ	E	Equipamiento público	0					
TOTAL EQ				0				
VIARIO		Calles y plazas	1.203					1.242
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.203				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				3.260				
SUPERFICIE SECTOR S. ámbito				8.282				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m2	0,300		
Plazas públicas			12		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,300		
Plazas privadas			25					

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

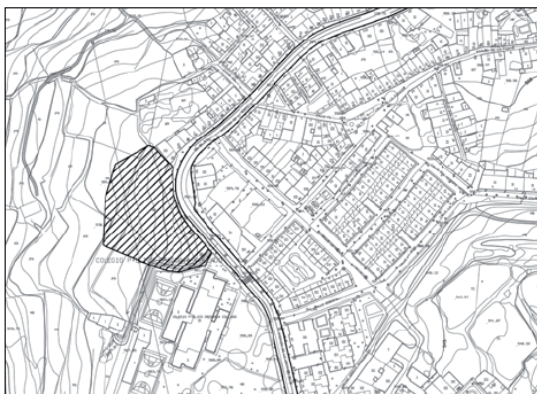
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 3 / UR**

NOMBRE: Avda. de la Montaña

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

Se encuentra situada en la margen izquierda de la Avda. de la Montaña. Se abre una vía de conexión de la Colonia de viviendas unifamiliares contigua con la trama urbana. Corresponde con la UE-38A de las NNSS de 1993.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-3

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 4.795

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 4.795

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c) 3.117

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) 0.650

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up) 3.117

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s) 0.65

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo) 50

Nº VIVIENDAS (indicativo) 24

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2) 15m2s/100m2c 468

EQUIPAMIENTOS (m2) 20 m2s/100m2c 623

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2) 1.091

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas) 1 plaza/100 m2c 31

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas) 1 plaza/200 m2c 16

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto
Tercario: < 10%
Dotacional privado: < 10%

EDIFICABILIDAD VP (m2c)
935

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

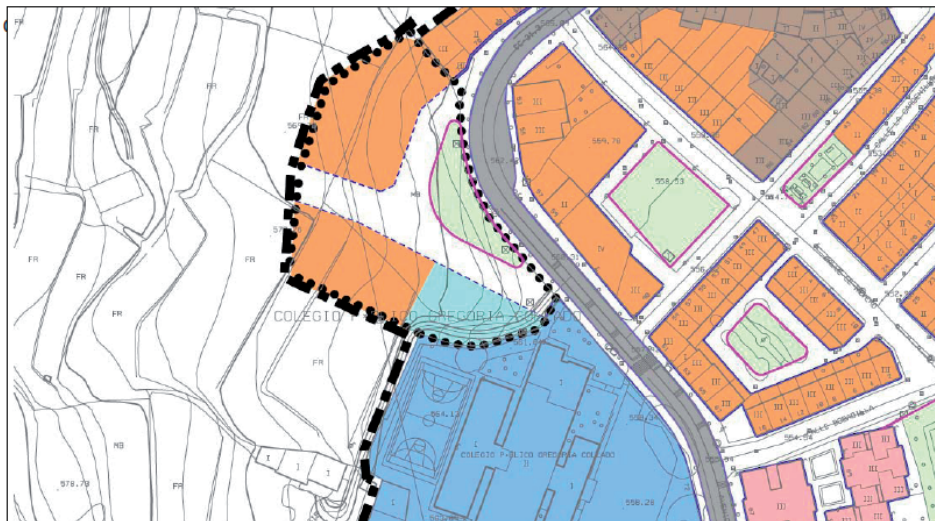
USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 3 / UR**

NOMBRE: Avda. de la Montaña

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	1.297		1,3640	1.769		1.769
M2	R3	ENSANCHE	988		1,3640	1.348		1.348
TOTAL LUCRATIVO				2.285		3.117	1	3.117
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	498					
TOTAL ZV				498				468
EQ	E2	Equipamiento público	632					
TOTAL EQ				632				623
VIARIO		Calles y plazas	1.380					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.380				1.091
TOTAL SUELOS PUBLICOS				2.510				
SUPERFICIE SECTOR				4.795				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,650		
Plazas públicas			16		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,650		
Plazas privadas			31					

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

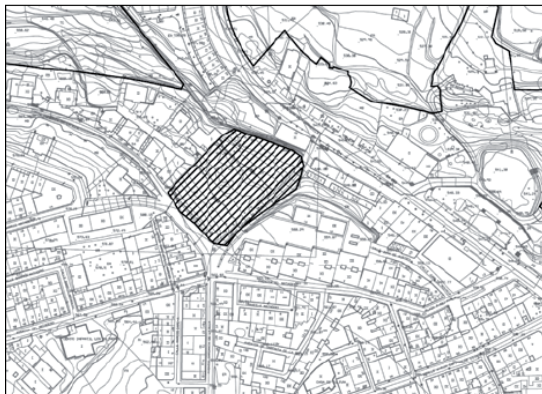
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 4 / UR**

NOMBRE: Camino Viejo de Garganta

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

Se trata una Unidad de Actuación situada entre el Camino Viejo de Garganta y la Calle Matadero.
Corresponde con la UE-9B de las NNSS de 1993.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-4

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 5.145

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 5.145

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c) 3.241

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) 0,630

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up) 3.241

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s) 0,63

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo) 56

Nº VIVIENDAS (indicativo) 29

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2) 15m2s/100m2c 486

EQUIPAMIENTOS (m2) 20 m2s/100m2c 648

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2) 1.134

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas) 1 plaza/100 m2c 32

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas) 1 plaza/200 m2c 16

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto

Terciario: < 10%

Dotacional privado: < 10%

EDIFICABILIDAD
VP (m2c)

972

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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



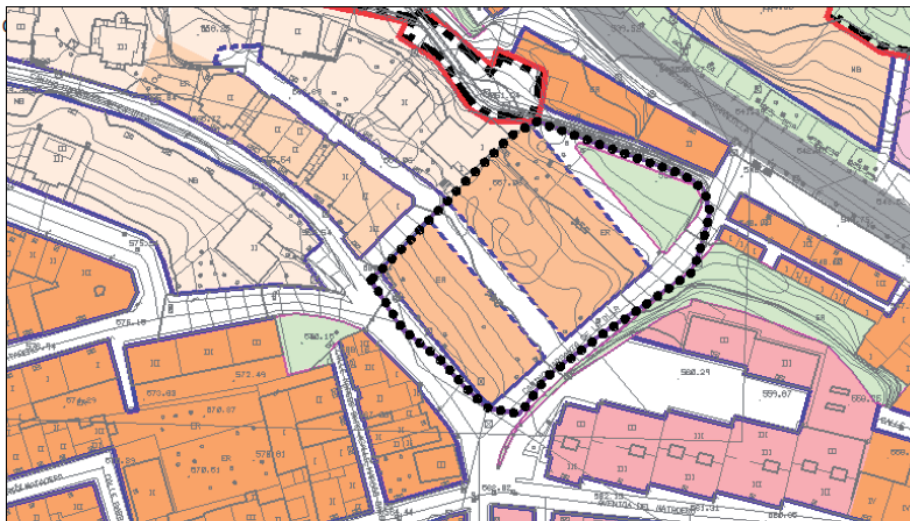
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC- 4 / UR

NOMBRE: Camino Viejo de Garganta

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	1.928		1,0319	1.990		1.990
M2	R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	1.213		1,0319	1.252		1.252
TOTAL LUCRATIVO				3.141		3.241	1	3.241
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	E1	Zonas Verdes	519					
TOTAL ZV				519				486
	E2	Equipamiento público	0					
TOTAL EQ				0				648
TOTAL ZONA VERDE+ EQUIPAMIENTO				519				1.134
VIARIO		Calles y plazas	1.485					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.485				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				2.004				
SUPERFICIE SECTOR				5.145				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,630	Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.	
Plazas públicas		16			APROVECHAMIENTO MEDIO	0,630		
Plazas privadas		32						

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

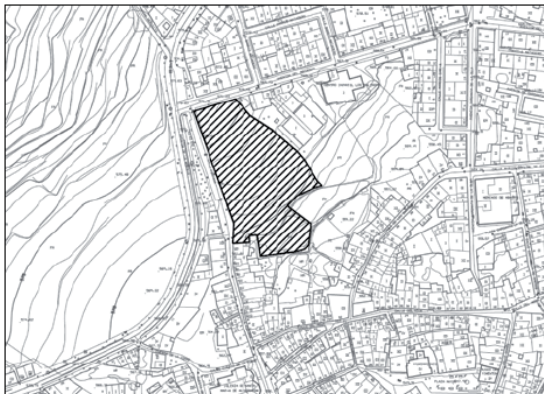
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 5 / UR**

NOMBRE: Avda. del Matadero

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

Se encuentra en la confluencia de la Avda. de la Montaña con la Avda. del Matadero.
Articula una penetración importante hasta la Avenida de Garganta de la Olla, completando la manzana de equipamiento donde se ubica actualmente la Escuela Infantil.
Corresponde con la UE-11A de las NNSS de 1993.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-5

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 6.323

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 6.323

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	4.426
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,700
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	4.426
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,70
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	50
Nº VIVIENDAS (indicativo)	32

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15m2s/100m2c	664
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100m2c	885
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		1.549
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	44
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	22

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
Terciario: < 10% Dotacional privado: < 10%	
	1.328

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

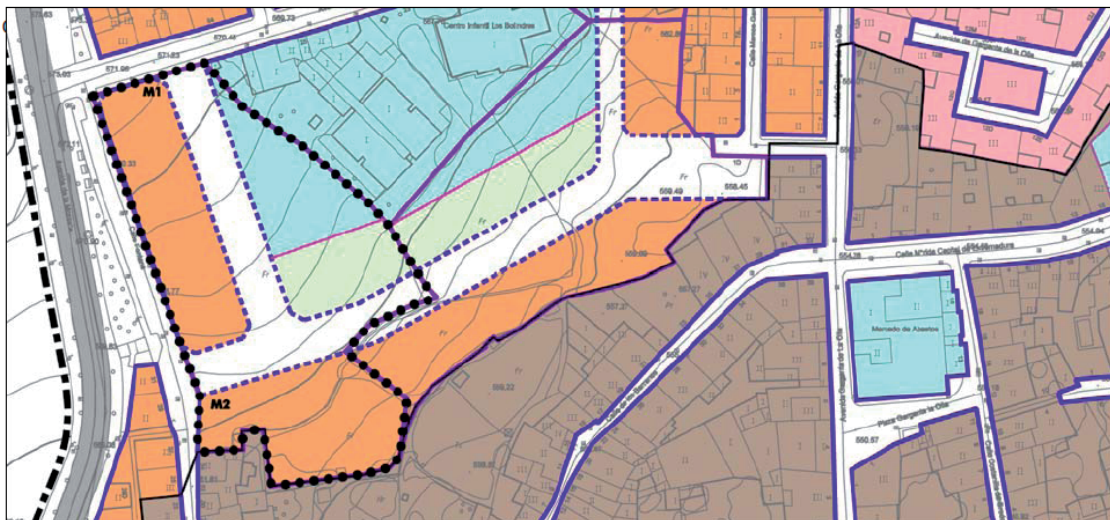
Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 5 / UR**

NOMBRE: Avda. del Matadero

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m2suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m2suelo	EDIF. NETA m2c/m2s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m2c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m2c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	1.527		1,8395	2.809		2.809
M2	R3	ENSANCHE	1.470		1,1000	1.617		1.617
TOTAL LUCRATIVO				2.997		4.426	1	4.426
DOTACIONES PÚBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m2suelo	SUPERFICIE TOTAL m2suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	664					
TOTAL ZV				664				664
EQ	E1	Equipamiento público	946					
TOTAL EQ				946				885
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				1.610				1.549
VIARIO		Calles y plazas	1.716					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.716				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				3.326				
SUPERFICIE SECTOR				6.323				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m2	0,700		
Plazas públicas		22			APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700		
Plazas privadas		44						

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

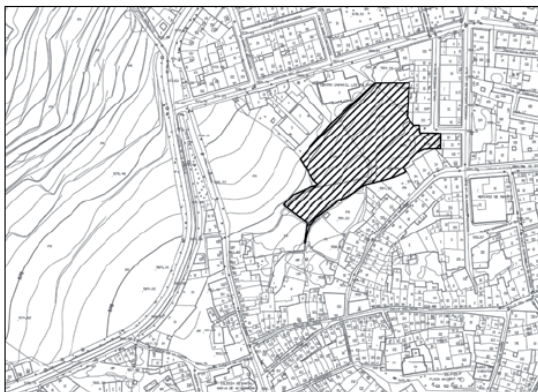
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 6 / UR**

NOMBRE: Avda. del Matadero

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

Articula junto con la UA-5 una penetración importante desde la Avda. de la Montaña a la Avenida de Garganta de la Olla, creando un acceso directo al casco histórico desde el Oeste, completando además la manzana de equipamiento donde se ubica actualmente la Escuela Infantil.
Corresponde con la UE-11A de las NNSS de 1993.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-6

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 5.834

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 5.834

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	4.084
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,700
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	4.084
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,70
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	50
Nº VIVIENDAS (indicativo)	29

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15m2s/100m2c	613
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100m2c	817
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		1.429
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	41
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	20

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto Terciario: < 10% Dotacional privado: < 10%	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
	1.225

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

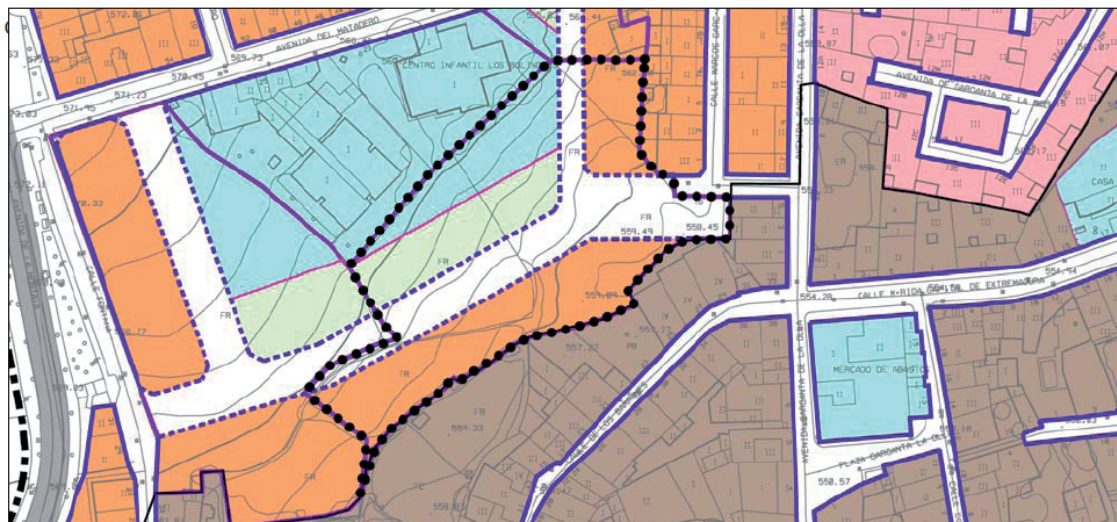
Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 6 / UR**

NOMBRE: Avda. del Matadero

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	536		1,8000	965		965
M2	R3	ENSANCHE	1.733		1,8000	3.119		3.119
TOTAL LUCRATIVO				2.269		4.084	1	4.084
DOTACIONES PÚBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	918					
TOTAL ZV				918				613
EQ	E1	Equipamiento público	870					
TOTAL EQ				870				817
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				1.788				1.429
VIARIO		Calles y plazas	1.777					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.777				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				3.565				
SUPERFICIE SECTOR				5.834				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,700		
Plazas públicas				20	APROVECHAMIENTO MEDI	0,700		
Plazas privadas				41				

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

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

NOMBRE: Calle Matadero

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

Está situada al norte del núcleo de Jaraiz, junto a la guardería municipal. Se trata de una Actuación Urbanizadora de Reforma Interior que recoge las previsiones contenidas en la anteriores NNSS. Por tanto, se mantienen las condiciones de aprovechamiento y cargas urbanísticas del planeamiento anterior sin variación alguna.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-7

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 711

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 711

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c) 498

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) 0,700

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up) 498

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s) 0,70

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo) 50

Nº VIVIENDAS (indicativo) 4

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2) 15m2s/100m2c 75

EQUIPAMIENTOS (m2) 20 m2s/100m2c 100

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2) 174

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas) 1 plaza/100 m2c 5

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas) 1 plaza/200 m2c 2

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ cálculo.

Vivienda libre: resto

Terciario: < 10%

Dotacional privado: < 10%

**EDIFICABILIDAD
VP (m2c)**

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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



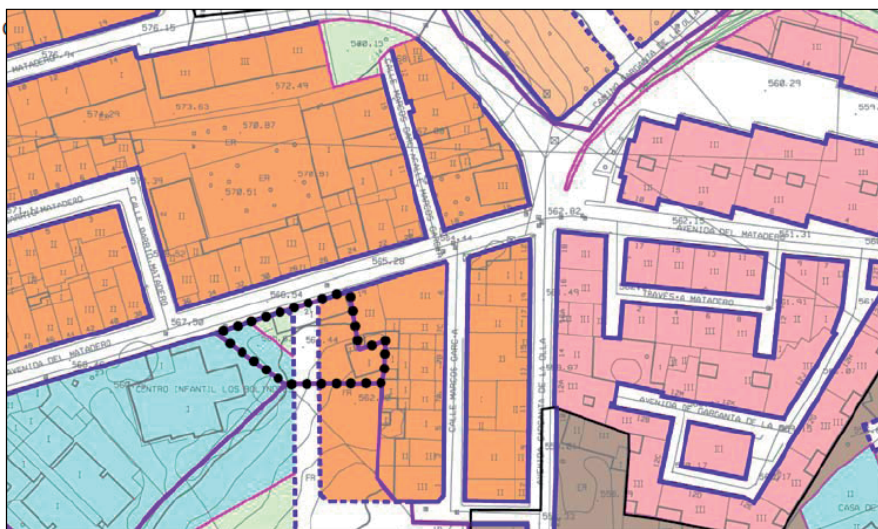
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC- 7 / UR

NOMBRE: Calle Matadero

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	315		1,5810	498		498
TOTAL LUCRATIVO				315		498	1	498
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	75					
TOTAL ZV				75				75
1	EQ1	Equipamiento	160					
TOTAL EQ				160				100
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				235				174
VIARIO		Calles y plazas	161					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				161				
TOTAL SUELOS PUBLICOS				396				
SUPERFICIE SECTOR			S. ámbito + S. equip exterior		711			
PLAZAS DE APARCAMIENTO								
Plazas públicas			2			COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	0,700	
Plazas privadas			5			APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700	

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

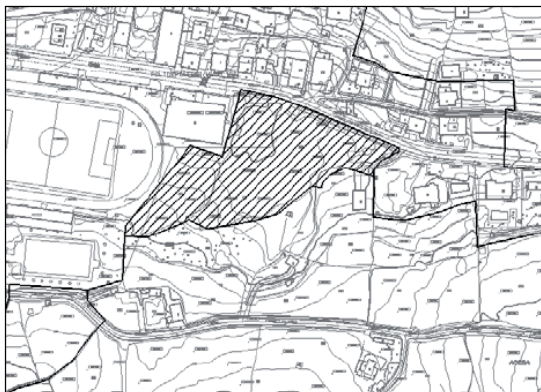
100%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 8 / UR**

NOMBRE: Carretera de Collado

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

Se trata de unos terrenos situados en continuidad con la zona deportiva municipal, en la margen sur de la Carretera de Collado de la Vera.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU4

ÁREA DE REPARTO

AR-8

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 10.789

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 10.789

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c) 3.237

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) 0,300

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up) 3.237

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s) 0,30

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo) 20

Nº VIVIENDAS (indicativo) 22

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2) 15m2s/100m2c 486

EQUIPAMIENTOS (m2) 20 m2s/100m2c 647

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2) 1.133

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas) 1 plaza/100 m2c 32

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas) 1 plaza/200 m2c 16

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO Residencial Baja Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO Residencial Unifamiliar

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto
Terciario: < 10%
Dotacional privado: < 10%

EDIFICABILIDAD VP (m2c)

971

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

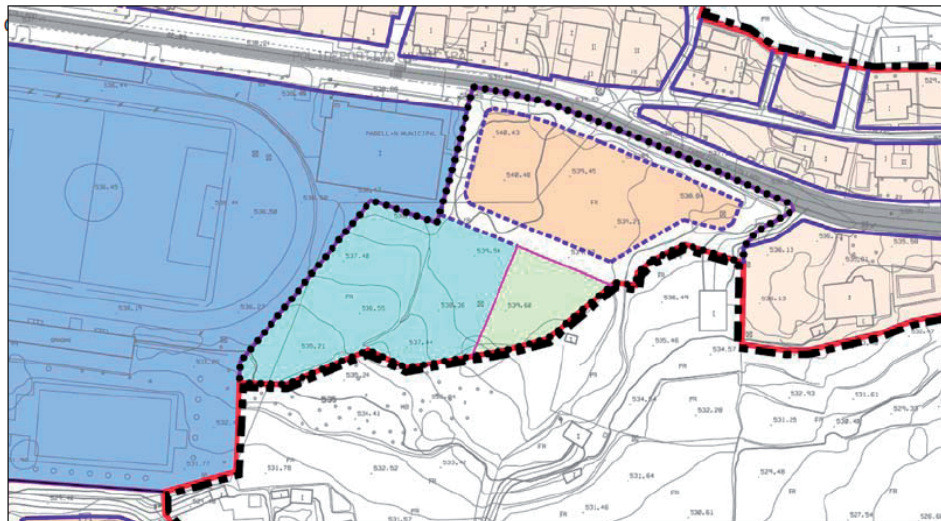
Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 8 / UR**

NOMBRE: Carretera de Collado

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	3.237		1,0000	3.237		3.237
TOTAL LUCRATIVO				3.237		3.237	1	3.237
DOTACIONES PÚBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
	EL	Zonas Verdes	1.079					
TOTAL ZV				1.079				486
EQ	E2	Equipamiento público	4.185					
TOTAL EQ				4.185				647
TOTAL ZONA VERDE+ EQUIPAMIENTO				5.264				1.133
VIARIO		Calles y plazas	2.288					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				2.288				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				7.552				
SUPERFICIE SECTOR S. ámbito				10.789				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c)	0,300		
Plazas públicas			16		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,300		
Plazas privadas			32					

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

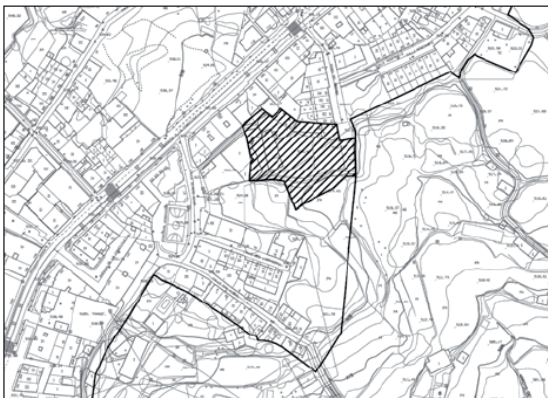
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 9 / UR**

NOMBRE: Calle Severo Ochoa

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

Se trata una Unidad de Actuación situada al Sur de la Avenida de la Constitución, con acceso desde la Calle Severo Ochoa. Completa la ordenación de la zona con la UA-10.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-9

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2)

3.949

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)

3.949

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)

0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)

2.666

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)

0,675

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)

2.666

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)

0,68

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)

48

Nº VIVIENDAS (indicativo)

19

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)

15m2s/100m2c

400

EQUIPAMIENTOS (m2)

20 m2s/100m2c

533

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)

933

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)

1 plaza/100 m2c

27

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)

1 plaza/200 m2c

13

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 años

USOS**USO GLOBAL GENÉRICO**

Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO

Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto
Terciario: < 10%
Dotacional privado: < 10%

**EDIFICABILIDAD
VP (m2c)**

800

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

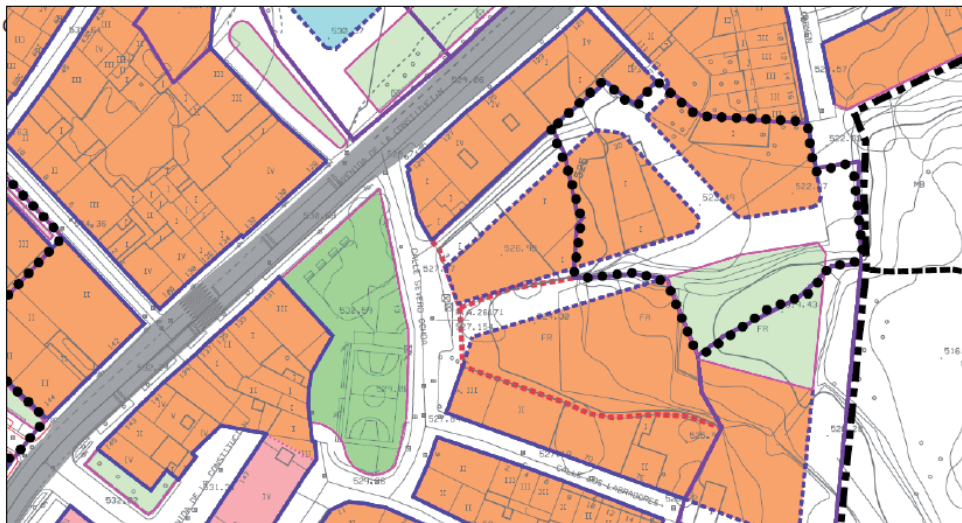
Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 9 / UR**

NOMBRE: Calle Severo Ochoa

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u. p)
M1	R3	ENSANCHE	841		1,5045	1.265		1.265
M2	R3	ENSANCHE	931		1,5045	1.401		1.401
TOTAL LUCRATIVO				1.772		2.666	1	2.666
DOTACIONES PÚBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES SI LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	710					
TOTAL ZV				710				400
EQ EXTERIOR	E2	Equipamiento público	0					
TOTAL EQ				0				533
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				710				933
VIARIO		Calles y plazas	1.467					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.467				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				2.177				
SUPERFICIE SECTOR				3.949				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,675	Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.	
Plazas públicas		13			APROVECHAMIENTO MEDIO	0,675		
Plazas privadas		27						

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

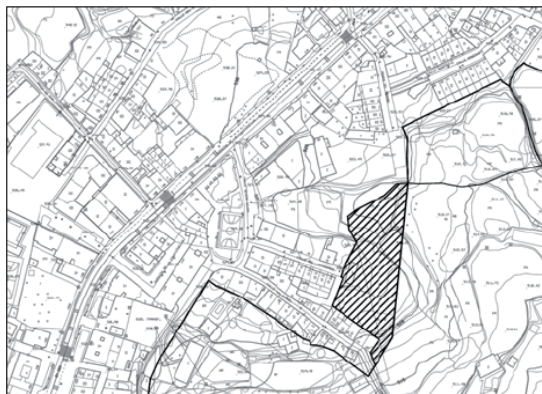
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 10 / UR**

NOMBRE: Calle Labradores

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

Se trata una Unidad de Actuación discontinua situada al Sur de la Avenida de la Constitución, con acceso desde las Calles Los Labradores y San Miguel. Completa la ordenación de la zona con la UA-9.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-10

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 4.248

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 4.248

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	2.974
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,700
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	2.974
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,70
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	52
Nº VIVIENDAS (indicativo)	22

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15m2s/100m2c	446
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100m2c	595
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		1.041
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	30
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	15

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO	Residencial Alta Densidad
USO GLOBAL ESPECÍFICO	Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto Terciario: < 10% Dotacional privado: < 10%	EDIFICABILIDAD VP (m2c) 892
---	--------------------------------

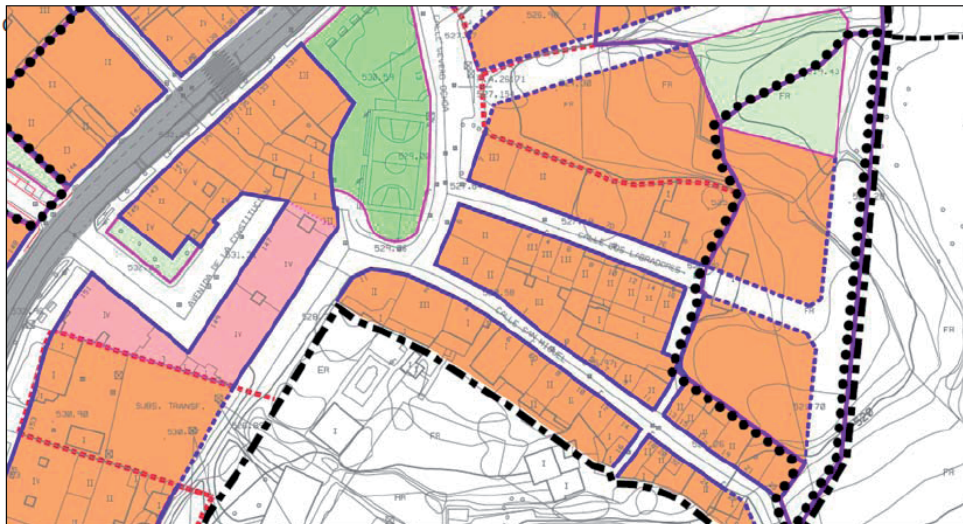
Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente**CONDICIONES PARTICULARES**

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 10 / UR**

NOMBRE: Calle Labradores

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS							
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m2suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m2suelo	EDIF. NETA m2c/m2s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m2c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
M1	R3	ENSANCHE	1.152		1,3762	1.585	
M2	R3	ENSANCHE	1.009		1,3762	1.389	
TOTAL LUCRATIVO				2.161		2.974	1
DOTACIONES PUBLICAS							
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m2suelo	SUPERFICIE TOTAL m2suelo			ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	518				
TOTAL ZV				518			446
EQ EXTERIOR	E2	Equipamiento público	0				
TOTAL EQ				0			595
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				518			1.041
VIARIO		Calles y plazas	1.569				
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.569			
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				2.087			
SUPERFICIE SECTOR				4.248			
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m)	0,700	DIFERENCIA CESIONES REALES / LSOTEX (m2s) MONETIZACIÓN s/art. 80.6 LSOTEX 523 Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la
Plazas públicas			15		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700	
Plazas privadas			30				

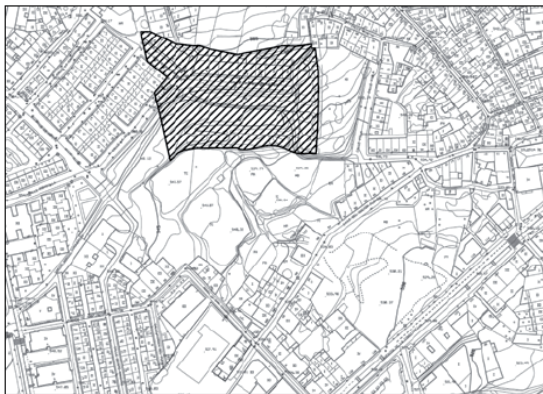
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 11 / UR****NOMBRE:** Calle Don Teodoro Herrero**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Corresponde con la parte noreste del SAU-16 de las NNSS de 1993. En la actualidad está rodeada de Suelo Urbano y ejecutada casi en su totalidad. Cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado: Programa de Ejecución: A.D. 29/7/2004 Proyecto reparcelación: 8/3/2006

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**ZOU2****ÁREA DE REPARTO****AR-11****SUPERFICIES****SUPERFICIE TOTAL. (m2)** 9.410**SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)** 9.410**SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)** 0**PARÁMETROS GLOBALES**

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	6.117
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,650
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	6.117
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,65
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	50
Nº VIVIENDAS (indicativo)	47

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	s/ PA	1.090
EQUIPAMIENTOS (m2)	s/ PA	0
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	61
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	31

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada s/ planeamiento aprobado

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Desarrollo Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)**USOS**

USO GLOBAL GENÉRICO	Residencial Alta Densidad
USO GLOBAL ESPECÍFICO	Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

s/ Planeamiento de desarrollo aprobado	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
	1.835

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente**CONDICIONES PARTICULARES**

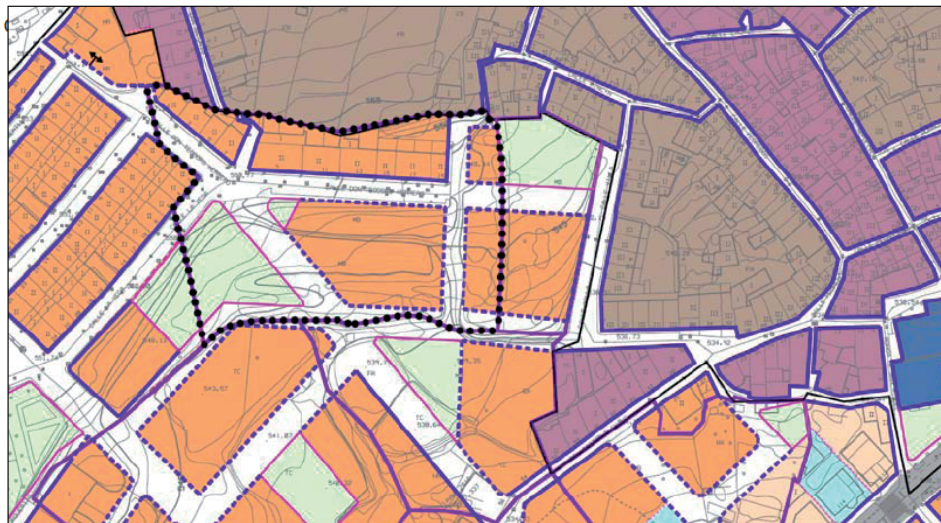
Se incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.

Las cesiones locales serán conforme al planeamiento aprobado.

En caso de declaración del incumplimiento de la ejecución, la ordenación deberá adecuarse a las condiciones LSOTEX.

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

NOMBRE: Calle Don Teodoro Herrero

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

CONFORME PLANEAMIENTO APROBADO UA-11					
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO			CESIONES DE SUELO		
ORDENANZA	M2 const.	VIVIENDAS	USOS PÚBLICOS	m2 suelo	%
RE	6.117	47	Zona Verde Pública	1.090	11,58
			Equipamiento		0
			Otros		0
			Viario	3.555	37,78
TOTAL	6.117	47		4.645	49,36
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			ASIGNACIÓN DE SUELOS		
TITULARIDAD	EDIF. TOTAL			M2 SUELO	%
PÚBLICA	10% del aprovechamiento		Cesión usos públicos		49,36
PRIVADA	90% del aprovechamiento		Usos lucrativos		50,64

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

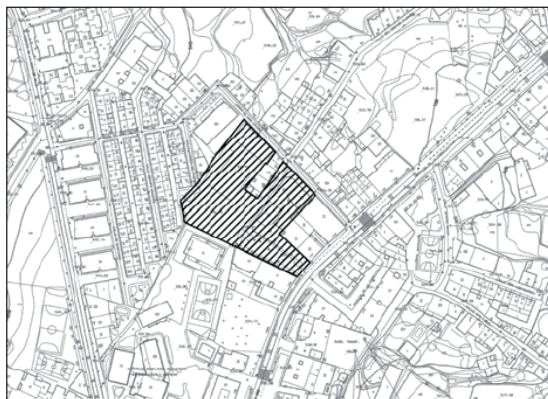
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 12 / UR**

NOMBRE: Ronda de San Isidro 1

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

Está situada entre la Avenida de la Constitución y la Calle Virgen del Puerto, en continuidad con las viviendas de la Ronda de San Isidro.
Corresponde con la UE-48 de las NNSS de 1993.
Programa de Ejecución Aprobación Definitiva 27/1/2005
Proyecto de Parcelación Mayo 2005

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-12

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 5.826

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 5.826

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	5.826
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	1,000
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	5.826
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	1,00
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	72
Nº VIVIENDAS (indicativo)	42

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	s/ PA	1.037
EQUIPAMIENTOS (m2)	s/ PA	0
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	58
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	29

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada s/ planeamiento aprobado

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Desarrollo Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)**USOS**

USO GLOBAL GENÉRICO Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

s/ Planeamiento de desarrollo aprobado	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
	1.748

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

Se incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.
Las cesiones locales serán conforme al planeamiento aprobado.

En caso de declaración del incumplimiento de la ejecución, la ordenación deberá adecuarse a las condiciones LSOTEX.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 12 / UR**

NOMBRE: Ronda de San Isidro 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

CONFORME PLANEAMIENTO APROBADO					
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PORMENORIZADO			CESIONES DE SUELO		
ORDENANZA	M2 const.	VIVIENDAS	USOS PÚBLICOS	m2 suelo	%
RE	5.826	43	Zona Verde Pública	1.037	17,79
			Equipamiento	0	0
			Otros	0	0
			Viario	2.375	40,76
TOTAL	5.826	43		3.412	58,56
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS			ASIGNACIÓN DE SUELOS		
TITULARIDAD	EDIF. TOTAL			M2 SUELO	%
PÚBLICA	10% del aprovechamiento		Cesión usos públicos	3.412	58,56
PRIVADA	90% del aprovechamiento		Usos lucrativos	2.414	41,44

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

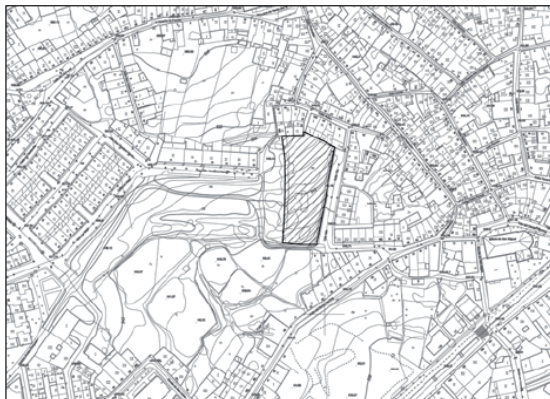
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 13 / UR**

NOMBRE: Calle Villa

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

Está situada en el borde de la Calle Villa, en una zona parcialmente urbanizada.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-13

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2)

2.510

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)

2.510

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)

0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)

1.632

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)

0.650

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)

1.632

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)

0.65

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)

46

Nº VIVIENDAS (indicativo)

12

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)

15m2s/100m2c

245

EQUIPAMIENTOS (m2)

20 m2s/100m2c

326

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)

571

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)

1 plaza/100 m2c

16

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)

1 plaza/200 m2c

8

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución de iniciativa pública. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS**USO GLOBAL GENÉRICO**

Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO

Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIALResidencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto
Terciario: < 10%
Dotacional privado: < 10%**EDIFICABILIDAD
VP (m2c)**

489

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

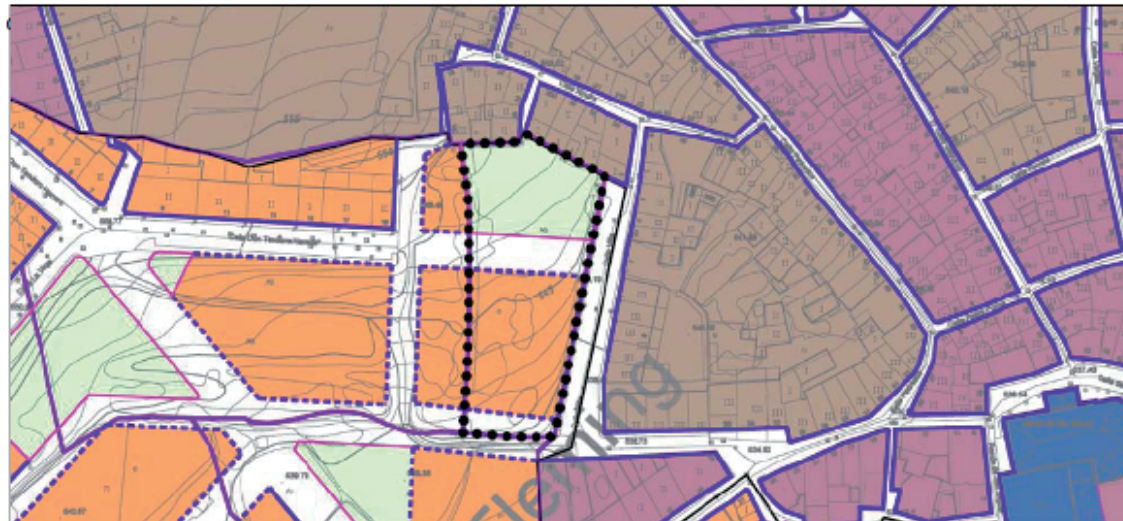
USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

El jardín existente incluye las cesiones de equipamiento mínimas según la legislación vigente.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 13 / UR**NOMBRE: **Calle Villa****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	1.130		1.440	1.632		1.632
TOTAL LUCRATIVO				1.130		1.632	1	1.632
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES SI LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	894					
TOTAL ZV				894				245
EQ		Equipamiento público*	0					
TOTAL EQ				0				326
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				894				571
VIARIO		Calles y plazas	486					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				486				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				1.380				
SUPERFICIE SECTOR				2.510				
PLAZAS DE APARCAMIENTO				COEF. EDIFICABILIDAD (m ²		0,650		
Plazas públicas				APOVECHAMIENTO MEDIO		0,650		
Plazas privadas								
*EQUIPAMIENTO INCLUIDO EN PARCELA ZONA VERDE								

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

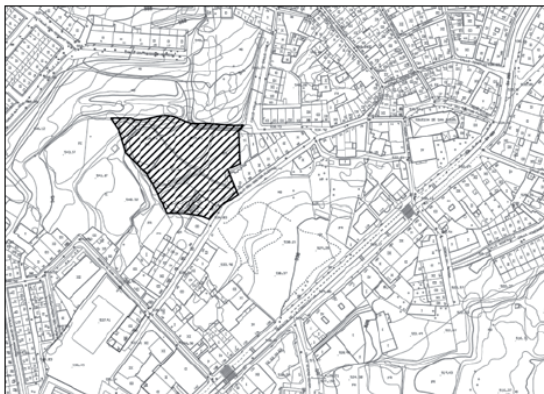
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 14 / UR**

NOMBRE: Doctor Fleming

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

Se trata una Unidad de Actuación que corresponde con la parte sureste del SAU-16 de las NNSS de 1993. En la actualidad está rodeada de Suelo Urbano.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-14

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 5.017

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 5.017

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	3.512
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,700
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	3.512
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,70
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	40
Nº VIVIENDAS (indicativo)	20

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15m2s/100m2c	527
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100m2c	702
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		1.229
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	35
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	18

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO	Residencial Alta Densidad
USO GLOBAL ESPECÍFICO	Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto Terciario: < 10% Dotacional privado: < 10%	EDIFICABILIDAD VP (m2c) 1.054
---	----------------------------------

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente**CONDICIONES PARTICULARES**

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 14 / UR**

NOMBRE: Doctor Fleming

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	1.638		1,4037	2.299		2.299
M2	R3	ENSANCHE	71		1,4037	100		100
M2	R3	ENSANCHE	793		1,4037	1.113		1.113
TOTAL LUCRATIVO				2.502		3.512	1	3.512
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	665					
TOTAL ZV				665				527
EQ EXTERIOR	E2	Equipamiento público	0					
TOTAL EQ				0				702
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				665				1.229
VIARIO		Calles y plazas	1.850					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.850				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				2.515				
SUPERFICIE SECTOR				5.017				
PLAZAS DE APARCAMIENTO								
Plazas públicas			18		COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,700		
Plazas privadas			35		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700		
								DIFERENCIA CESIONES REALES / LSOTEX (m ² s) MONETIZACIÓN s/art. 80.6 LSOTEX 564
								Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

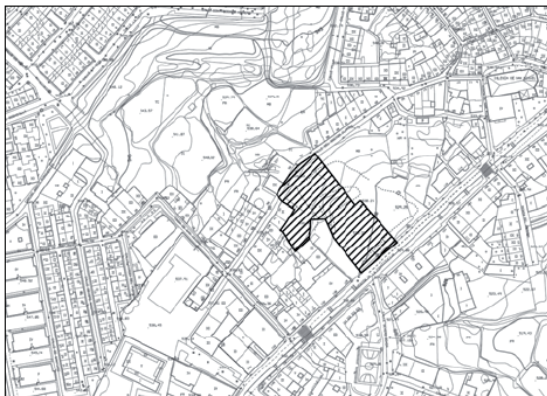
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 15 / UR**

NOMBRE: Doctor Fleming

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

Está situada detrás de la Iglesia de San Miguel, con acceso directo a la Avenida de la Constitución.
No existe ninguna vegetación de interés en el ámbito.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-15

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2)

3.523

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)

3.523

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)

0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)

2.466

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)

0.700

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)

2.466

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)

0.70

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)

50

Nº VIVIENDAS (indicativo)

18

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)

15m2s/100m2c

370

EQUIPAMIENTOS (m2)

20 m2s/100m2c

493

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)

863

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)

1 plaza/100 m2c

25

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)

1 plaza/200 m2c

12

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS**USO GLOBAL GENÉRICO**

Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO

Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto
Terciario: < 10%
Dotacional privado: < 10%

**EDIFICABILIDAD
VP (m2c)**

740

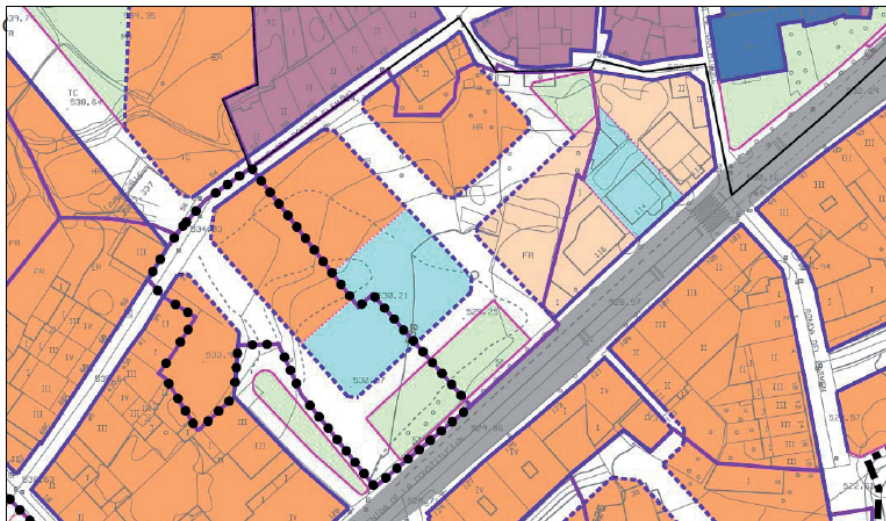
Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 15 / UR**NOMBRE: **Doctor Fleming****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² cd/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	557		1,7318	965		965
M2	R3	ENSANCHE	867		1,7318	1.501		1.501
TOTAL LUCRATIVO				1.424		2.466	1	2.466
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	370					
TOTAL ZV				370				370
EQ	E1	Equipamiento público	495					
TOTAL EQ				495				493
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				865				863
VIARIO		Calles y plazas	1.234					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.234				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				2.099				
SUPERFICIE SECTOR				3.523				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,700		
Plazas públicas			12		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700		
Plazas privadas			25					

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

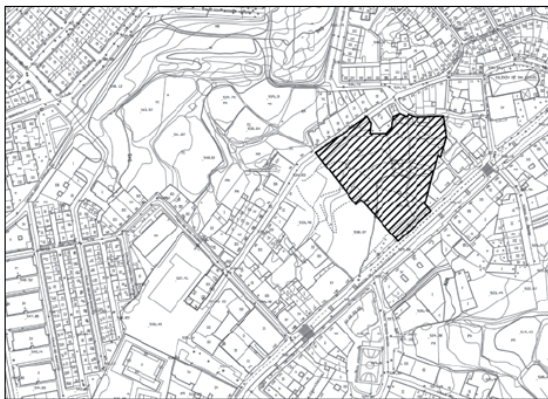
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 16 / UR**

NOMBRE: Doctor Fleming

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

Está situada detrás de la Iglesia de San Miguel, con acceso directo a la Avenida de la Constitución.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-16

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2)

5.399

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)

5.399

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)

0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)

3.779

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)

0.700

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)

3.779

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)

0.70

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)

50

Nº VIVIENDAS (indicativo)

27

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)

15m2s/100m2c

567

EQUIPAMIENTOS (m2)

20 m2s/100m2c

756

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)

1.323

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)

1 plaza/100 m2c

38

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)

1 plaza/200 m2c

19

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO

Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO

Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIALResidencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto
Terciario: < 10%
Dotacional privado: < 10%EDIFICABILIDAD
VP (m2c)

1.134

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

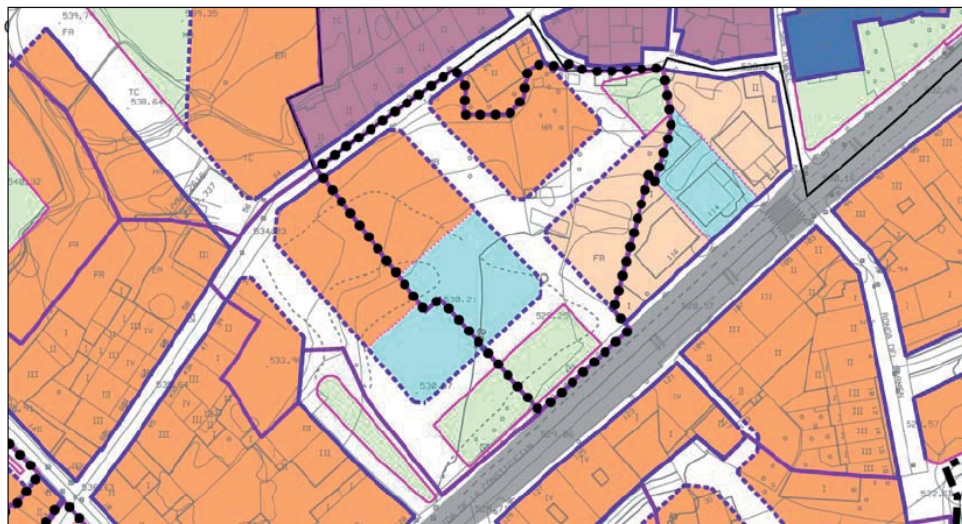
Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 16 / UR**

NOMBRE: Doctor Fleming

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	854		1,8000	1.537		1.537
M2	R3	ENSANCHE	860		1,8000	1.548		1.548
M3	R6	UNIFAMILIAR INTENSIVA	694		1,0000	694		694
TOTAL LUCRATIVO				2.408		3.779	1	3.779
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES SI LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	371					
2	EL	Zonas Verdes	200					
TOTAL ZV				571				567
EQ	E1	Equipamiento público	756					
TOTAL EQ				756				756
TOTAL ZONA VERDE+ EQUIPAMIENTO				1.327				1.323
VIARIO		Calles y plazas	1.664					
TOTAL VIARIO+ APARCAMIENTO				1.664				
TOTAL SUELOS PUBLICOS				2.991				
SUPERFICIE SECTOR				5.399				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c	0,700		
Plazas públicas			19		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700		
Plazas privadas			38					

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

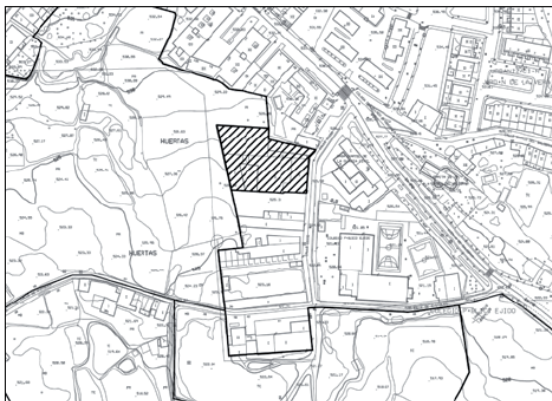
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 17 / UR**

NOMBRE: Calle Egido 1

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

Se trata una Unidad de Actuación situada en la Calle Egido, detrás del Colegio. En la actualidad alberga algunas instalaciones industriales que es deseable que a medio plazo se trasladen a otra ubicación más adecuada, alejada de los centros escolares. Se propone así la delimitación de la UA para su transformación a uso residencial.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-17

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2)

2.637

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)

2.637

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)

0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)

1.846

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)

0,700

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)

1.846

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)

0,70

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)

50

Nº VIVIENDAS (indicativo)

13

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)

15m2s/100m2c

277

EQUIPAMIENTOS (m2)

20 m2s/100m2c

369

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)

646

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)

1 plaza/100 m2c

18

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)

1 plaza/200 m2c

9

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS**USO GLOBAL GENÉRICO**

Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO

Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y

cálculo. Vivienda libre: resto

Terciario: < 10%

Dotacional privado: < 10%

**EDIFICABILIDAD
VP (m2c)**

554

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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



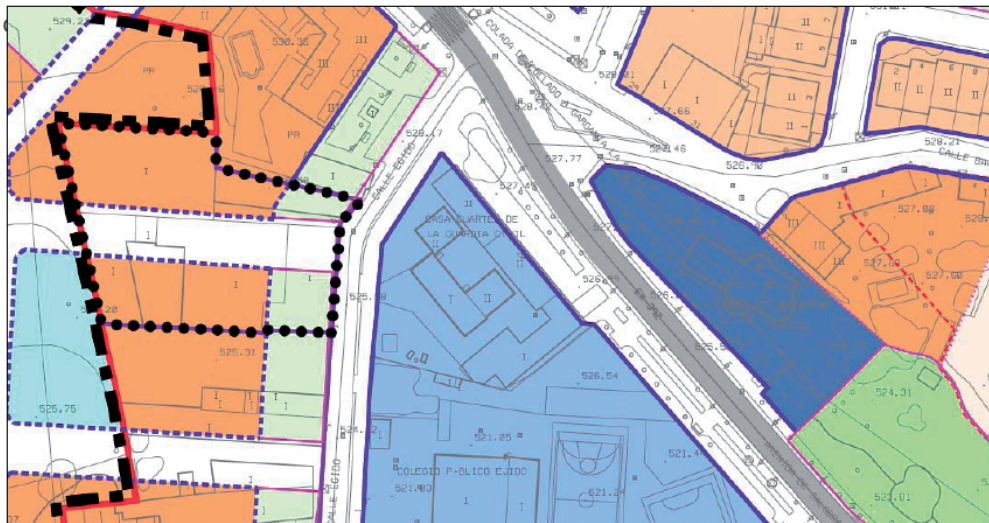
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC- 17 / UR

NOMBRE: Calle Egido 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. META m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	874		1,2073	1.055		1.055
M2	R3	ENSANCHE	655		1,2073	791		791
TOTAL LUCRATIVO				1.529		1.846	1	1.846
DOTACIONES PÚBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	119					
2	EL	Zonas Verdes	221					
TOTAL ZV				340				277
EQ EXTERIOR	E2	Equipamiento público	0					
TOTAL EQ				0				369
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				340				646
VIARIO		Calles y plazas	768					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				768				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				1.108				
SUPERFICIE SECTOR				2.637				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,700		Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.
Plazas públicas			9		APROVECHAMIENTO MEDI	0,700		
Plazas privadas			18					

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

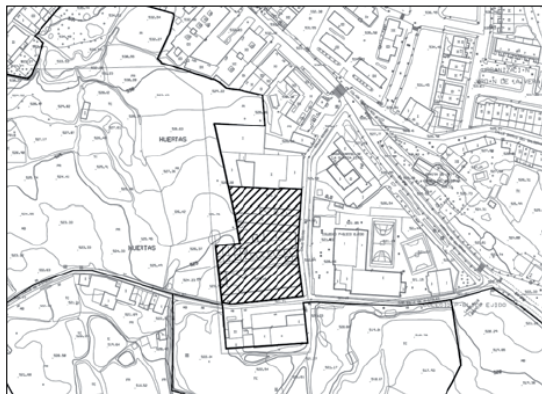
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 18 / UR**

NOMBRE: Calle Egido 2

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

Se trata una Unidad de Actuación situada en la Calle Egido, detrás del Colegio. En la actualidad alberga algunas instalaciones industriales que es deseable que a medio plazo se trasladen a otra ubicación más adecuada, alejada de los centros escolares. Se propone así la delimitación de la UA para su transformación a uso residencial.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-18

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 4.681

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 4.681

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	3.277
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,700
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	3.277
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,70
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	50
Nº VIVIENDAS (indicativo)	23

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15m2s/100m2c	492
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100m2c	655
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		1.147
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	33
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	16

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO	Residencial Alta Densidad
USO GLOBAL ESPECÍFICO	Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ cálculo.	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
Vivienda libre: resto	
Terciario: < 10%	
Dotacional privado: < 10%	983

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

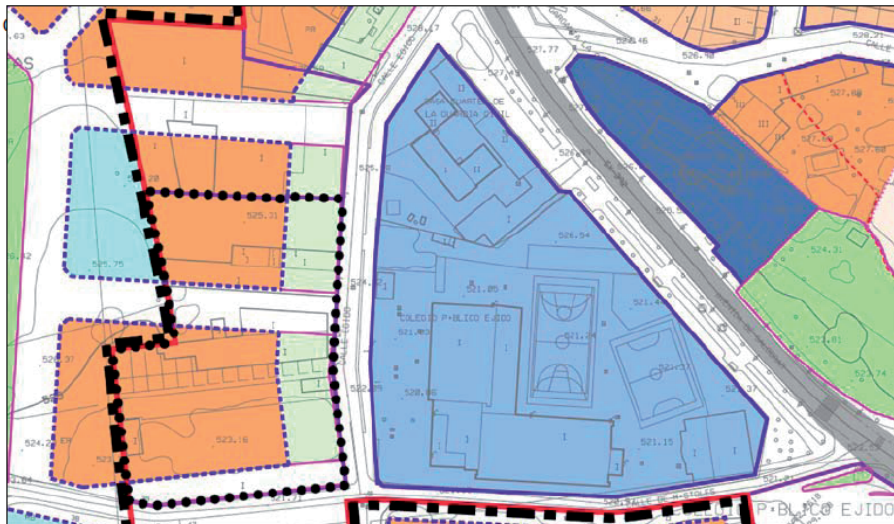
USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 18 / UR**

NOMBRE: Calle Egido 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M 1	R3	ENSANCHE	915		1,2101	1.107		1.107
M 2	R3	ENSANCHE	1.793		1,2101	2.170		2.170
TOTAL LUCRATIVO				2.708		3.277	1	3.277
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES SI LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	394					
2	EL	Zonas Verdes	534					
TOTAL ZV				928				492
EQ EXTERIOR	E2	Equipamiento público	0					
TOTAL EQ				0				655
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				928				1.147
VIARIO		Calles y plazas	1.045					DIFERENCIA CESIONES REALES / LSOTEX (m ² s) MONETIZACIÓN s/art. 80.6 LSOTEX 219 Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.045				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				1.973				
SUPERFICIE SECTOR S. ámbito + S. equip exterior				4.681				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,700		
Plazas públicas				16	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700		
Plazas privadas				33				

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

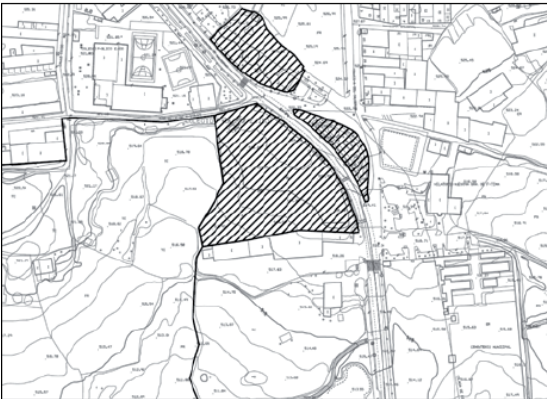
APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUNC- 19 / UR	
NOMBRE: Laguna del Salobar			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Se encuentra situada frente a la Ermita del Salobar.	
		ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	
		ZOU2	
		ÁREA DE REPARTO	
		AR-19	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE TOTAL. (m2)		10.508	
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)		10.508	
SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)		0	
PARÁMETROS GLOBALES		DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS	
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	6.305	ZONAS VERDES. (m2)	15m2s/100m2c 946
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,600	EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100m2c 1.261
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	6.305	TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)	2.207
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,60		
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	30	APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c 63
Nº VIVIENDAS (indicativo)	31	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c 32
CONDICIONES DE DESARROLLO		USOS	
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA		USO GLOBAL GENÉRICO Residencial Alta Densidad	
Ordenación Detallada s/ planeamiento aprobado		USO GLOBAL ESPECÍFICO Residencial	
GESTIÓN		USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL	
Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.		Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ cálculo. Vivienda libre: resto Terciario: < 10% Dotacional privado: < 10%	EDIFICABILIDAD VP (m2c) 1.891
FIGURA DE DESARROLLO			
Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.			
PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)		Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.	
4 años		USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente	
CONDICIONES PARTICULARES			
Se incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.			

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 19 / UR**

NOMBRE: Laguna del Salobar

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	1.615		1.8892	3.051		3.051
M2	R5	UNIFAMILIAR ADOSADA	2.503		1.3000	3.254		3.254
TOTAL LUCRATIVO				4.118		6.305	1	6.305
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES SI LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	2.255					
2	EL	Zonas Verdes	789					
TOTAL ZV				3.044				946
TOTAL EQ				0				1.261
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				3.044				2.207
VIARIO		Calles y plazas	3.346					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				3.346				
TOTAL SUELOS PUBLICOS				6.390				
SUPERFICIE SECTOR				10.508				
PLAZAS DE APARCAMIENTO								
Plazas públicas		32			COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,600		
Plazas privadas		63			APROVECHAMIENTO MEDI	0,600		

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

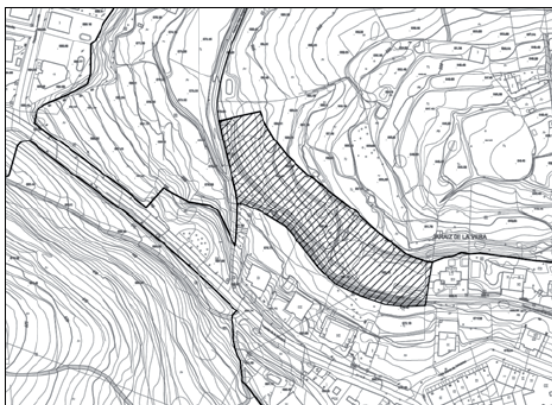
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 20 / UR**

NOMBRE: Camino Garganta la Olla

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

Está situada en el Camino de Garganta la Olla, lindando con suelo urbano consolidado. Se encuentra parcialmente ocupada por viviendas unifamiliares.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU3

ÁREA DE REPARTO

AR-20

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 8.209

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 8.209

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c) 2.463

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) 0,300

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up) 2.463

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s) 0,30

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo) 8

Nº VIVIENDAS (indicativo) 10

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2) 15m2s/100m2c 369

EQUIPAMIENTOS (m2) 20 m2s/100m2c 493

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2) 862

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas) 1 plaza/100 m2c 25

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas) 1 plaza/200 m2c 12

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Remitido Plan Especial

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS**USO GLOBAL GENÉRICO**

Residencial Baja Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO

Residencial Unifamiliar

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ cálculo.

Vivienda libre: resto

Terciario: < 5%

Dotacional privado: < 5%

**EDIFICABILIDAD
VP (m2c)**

739

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 20 / UR**

NOMBRE: Camino Garganta la Olla

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS**

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

90%

OBSERVACIONES

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 21 / UR**

NOMBRE: Calleja de Aceda

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

Esta unidad se compone de dos piezas destinadas a usos residenciales y dotacionales respectivamente.
La primera se encuentra situada al Sur de la Carretera de Collado de la Vera mientras que la parcela dotacional está en la manzana del Colegio Gregoria Collado.
Ambas parcelas son del mismo propietario.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-21

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2) 10.667

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2) 10.667

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2) 0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	7.467
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,700
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	7.467
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,70
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	50
Nº VIVIENDAS (indicativo)	53

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15m2s/100m2c	1.120
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100m2c	1.493
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		2.613
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	75
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	37

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO	Residencial Alta Densidad
USO GLOBAL ESPECÍFICO	Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ cálculo.	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
Vivienda libre: resto	
Terciario: < 10%	
Dotacional privado: < 10%	2.240

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 21 / UR**

NOMBRE: Calleja de Aceda

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	3.934		1.8980	7.467		7.467
TOTAL LUCRATIVO				3.934		7.467	1	7.467
DOTACIONES PUBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	1.837					
TOTAL ZV				1.837				1.120
EQ	E2	Equipamiento público	1.786					
TOTAL EQ				1.786				1.493
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				3.623				2.613
VIARIO		Calles y plazas	3.110					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				3.110				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				6.733				
SUPERFICIE SECTOR				10.667				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c)	0,700		
Plazas públicas		37			APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700		
Plazas privadas		75						

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

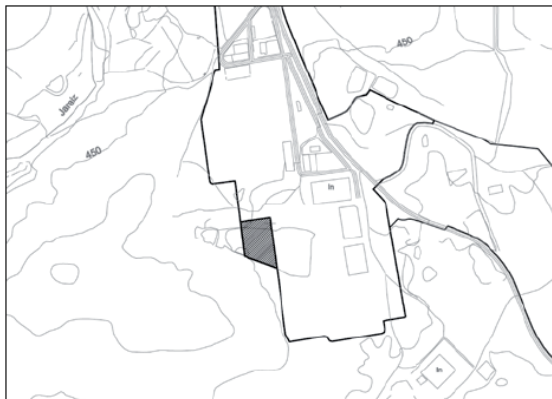
90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 22 / UR**

NOMBRE: El Pocito Sur

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

Incluye una parcela situada en el borde suroeste del Polígono Industrial El Pocito.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU7

ÁREA DE REPARTO

AR-22

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2)

11.252

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)

11.252

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)

0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)

7.336

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)

0,652

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)

7.336

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)

0,65

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)

0

Nº VIVIENDAS (indicativo)

0

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)

2/3 15% S total

1.125

EQUIPAMIENTOS (m2)

resto hasta total

563

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)

1.688

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)

1 plaza/100 m2c

37

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)

1 plaza/200 m2c

37

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS

USO GLOBAL GENÉRICO

Industrial

USO GLOBAL ESPECÍFICO

Industrial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Industrial hasta el 100%

EDIFICABILIDAD
VP (m2c)

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 22 / UR**

NOMBRE: El Pocito Sur

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	I2	INDUSTRIA EN GENERAL	7.336		1,0000	7.336		7.336
TOTAL LUCRATIVO				7.336		7.336	1	7.336
DOTACIONES PÚBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	1.702					
TOTAL ZV				1.702				1.125
TOTAL EQ				0				563
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				1.702				1.688
VIARIO		Calles y plazas	2.214					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				2.214				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				3.916				
SUPERFICIE SECTOR				11.252				
PLAZAS DE APARCAMIENTO								
Plazas públicas		37			COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,652		
Plazas privadas		37			APROVECHAMIENTO MEDIO	0,652		

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 23 / UR**

NOMBRE: Avda. del Salobrar 2

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

Está situada en la Avenida del Salobral, correspondiendo con la UA-23 de las Normas de 2003 y la UA-34 de las NNSS de 1993

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU2

ÁREA DE REPARTO

AR-23

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL. (m2)

887

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)

887

SUPERFICIE RED BÁSICA (m2)

0

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)

621

COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)

0,700

APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)

621

APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)

0,70

DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)

50

Nº VIVIENDAS (indicativo)

4

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)

15m2s/100m2c

93

EQUIPAMIENTOS (m2)

20 m2s/100m2c

124

TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)

217

APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)

1 plaza/100 m2c

6

APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)

1 plaza/200 m2c

3

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURA DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 años

USOS**USO GLOBAL GENÉRICO**

Residencial Alta Densidad

USO GLOBAL ESPECÍFICO

Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ cálculo.

Vivienda libre: resto

Terciario: < 10%

Dotacional privado: < 10%

**EDIFICABILIDAD
VP (m2c)**

186

Se permiten también los usos de infraestructuras necesarios para el funcionamiento del ámbito.

USOS PROHIBIDOS

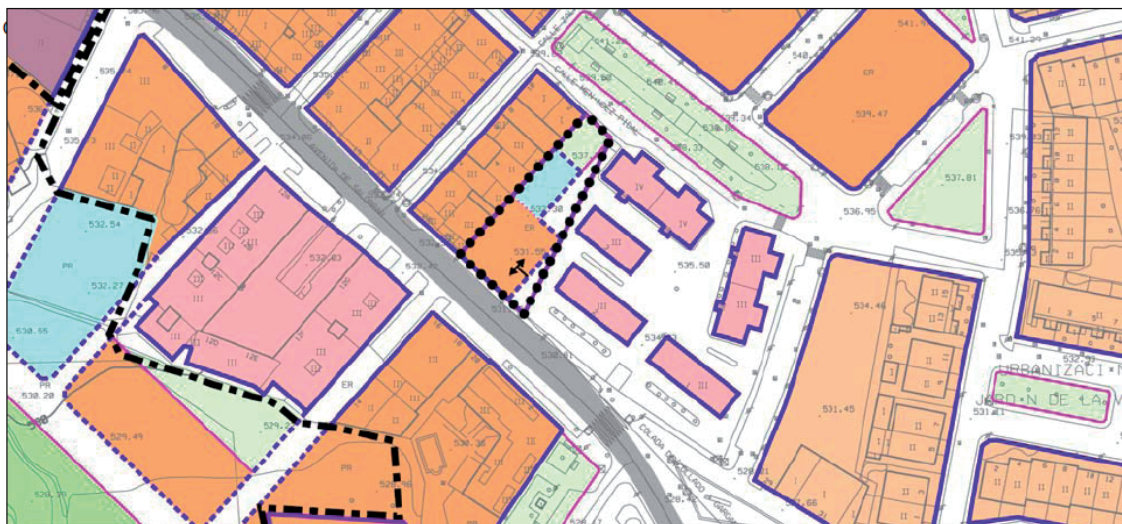
Los no permitidos expresamente

CONDICIONES PARTICULARES

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

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC- 23 / UR**

NOMBRE: Avda. del Salobar 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)
M1	R3	ENSANCHE	400		1,5525	621		621
TOTAL LUCRATIVO				400		621	1	621
DOTACIONES PÚBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX
1	EL	Zonas Verdes	122					
TOTAL ZV				122				93
1	E1	Equipamiento	174					
TOTAL EQ				174				124
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				296				217
VIARIO			191					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				191				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				487				
SUPERFICIE SECTOR			S. ámbito + S. equip exterior	887				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)	0,700		
Plazas públicas				3	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,700		
Plazas privadas				6				

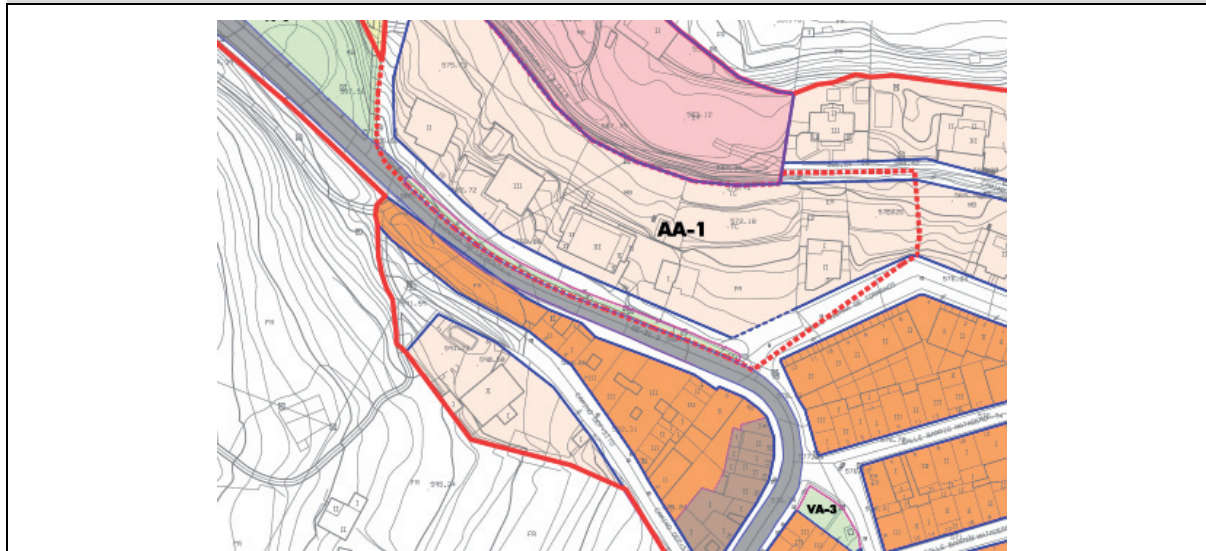
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

APROV. SUBJETIVO (Art.32 LSOTEX)

90%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

CAPÍTULO 9.6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.
ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC-AA1
NOMBRE
CALLE SIERRA DE TORMANOS
LOCALIZACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

En las NNSS de 1993 formaba parte de la UA-9, de mayor tamaño.

En las NNSS de 2003 (no vigentes) se dividió la UA-9 en dos ámbitos más pequeños, UA-15a y b. Se desarrolló por completo la UA-15b, y parcialmente la UA-15a.

Se delimita el Ámbito de Actuación Asistemática para completar la urbanización de la margen de la Avenida de la Montaña que afecta a las parcelas y para la consolidación del talud posterior, de forma que no afecte al Camino de Garganta de la Olla.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	11.508	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m²s)	9.172
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	60 %	SUPERFICIE VIARIO (m²s)	2.336
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	100 %	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	100 %

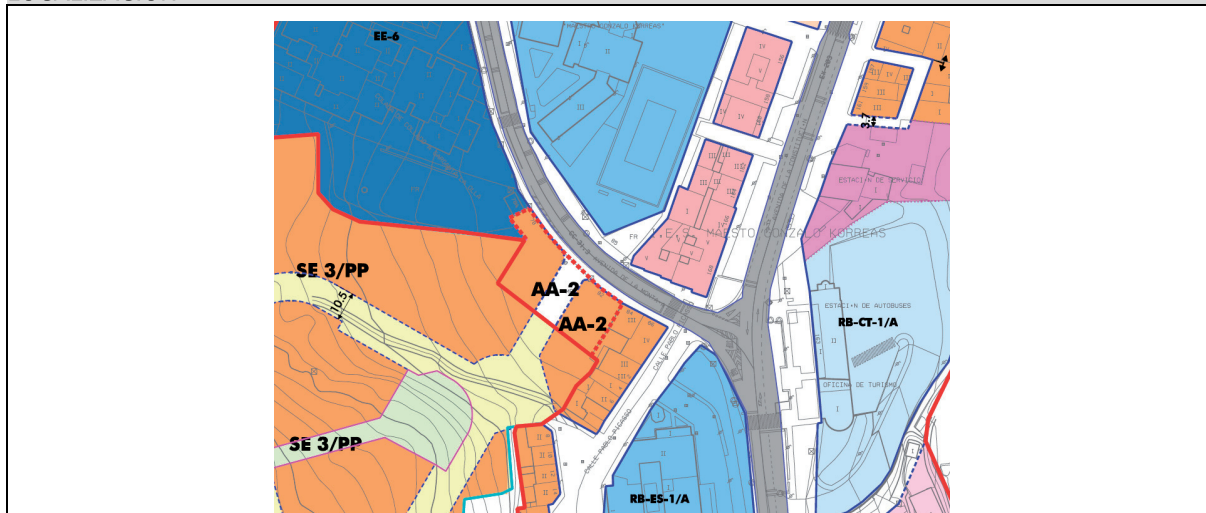
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)	0,368	CESIONES DOTACIONALES s/LSOTEX (m²s)	1.483
EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	4.235	MONETIZACIÓN s/art. 80.6 LSOTEX	

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO s/LSOTEX	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (art. 32 LSOTEX) 10%	424 m²c	APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1pl/100m²c 42
RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL		APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1pl/200m²c 21
RESERVAS VIVIENDA PROTECCIÓN m²	30% edif. Res.		1.271

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. En el caso de actuación previa del Ayuntamiento se podrá repercutir mediante Contribuciones Especiales los costes de las obras a los particulares afectados en la proporción que establezca el Ayuntamiento.
CESIONES DOTACIONALES	Monetización. Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

**ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC-AA2****NOMBRE****AVENIDA DE LA MONTAÑA I****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Los suelos incluidos en el Ámbito eran **Suelo Urbano Consolidado** en los planeamientos anteriores a excepción de una pequeña superficie en la trasera de la parcela norte, incluida en el Sector 3. Se ha redelimitado el mismo ajustándose a la estructura catastral, de forma que no se dejen porciones de parcela en distintas clases de suelo.

Ya estaba prevista la apertura de la calle de conexión desde la Avenida de la Montaña con el Sector 3, a cargo del mismo.

Se delimita el Ámbito de Actuación Asistemática para poder ejecutar dicha conexión viaria. Resulta necesaria la reparcelación de las fincas incluidas para una ocupación racional de las mismas.

Todos los costes de urbanización del viario correrán a cargo de los promotores del Sector 3, siendo la única obligación de los integrantes del ámbito de Actuación Asistemática la cesión del suelo.

No se produce incremento de aprovechamiento respecto al planeamiento anterior.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	1.058	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m²s)	842
SUPERFICIE VIARIO (m²s)	216	EDIF ORD. R3 / ORD. NNSS	Fondo 12 m; altura 3 pl en ambas
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	216		

RED DE AGUA / EXISTENTE SANEAMIENTO

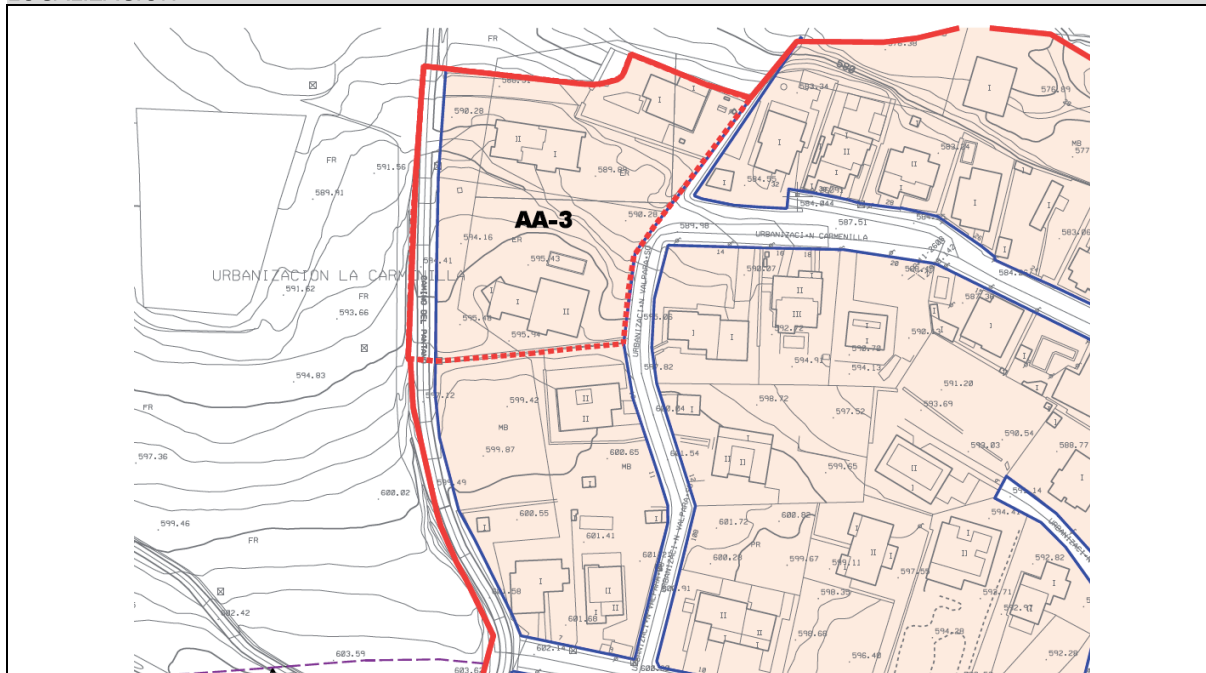
Cubierto el servicio desde Avda. de la Montaña. La urbanización de la calle de conexión con el SUB-3 completará lo que sea necesario a cargo de dicho sector.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	2.157
CESIONES DOTACIONALES s/ LSOTEX (m²s)	0 (no hay incremento de aprovechamiento)

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. En el caso de actuación previa del Ayuntamiento se repercutirá mediante Contribuciones Especiales los costes de las obras al SUB-3. Una vez realizada la reparcelación y la cesión del viario, las parcelas incluidas en la AA serán edificables.
CESIONES DOTACIONALES	Viario de acceso a SUB-3.
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	-
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

**ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC-AA3****NOMBRE****CAMINO DEL PANTANO****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Se delimita el Ámbito de Actuación Asistemática para completar la urbanización del Camino del Pantano, siendo condición indispensable la ejecución de las obras para la aceptación del Proyecto de Parcelación presentado en el Ayuntamiento.

ESTADO ACTUAL

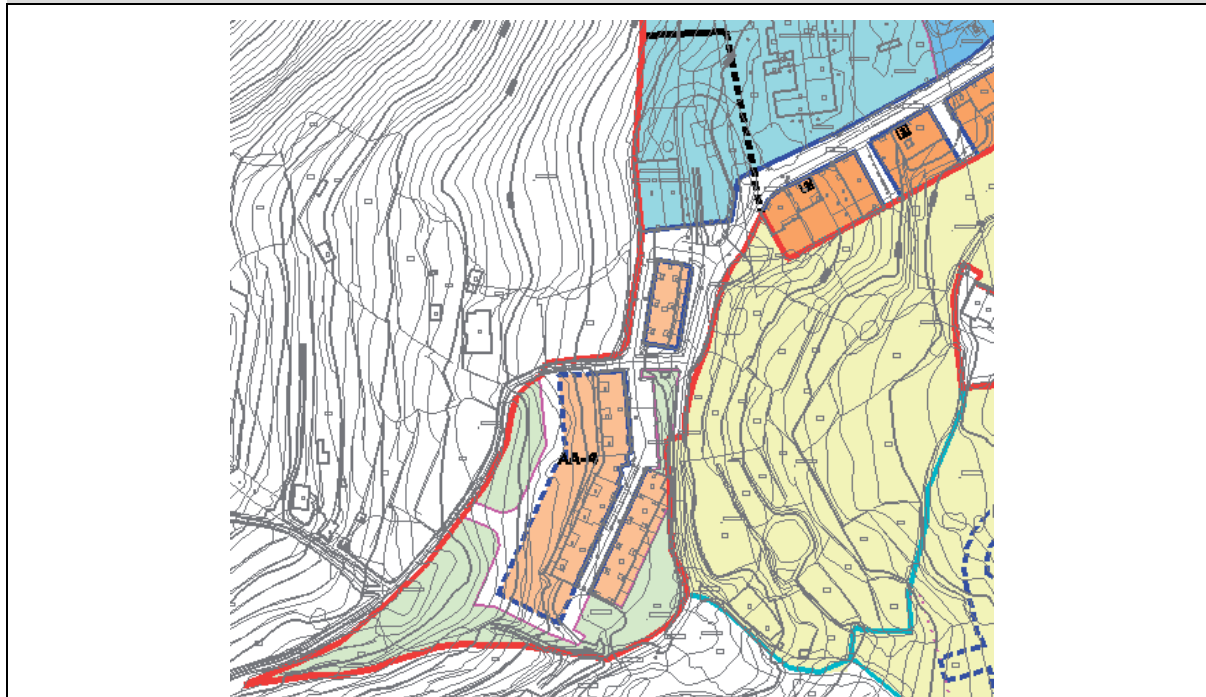
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	6.659	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m²s)	5.997
SUPERFICIE VIARIO (m²s)	662	COEF. EDIF. ORD. R7 / ORDENANZA NNSS	0,50 / 0,50 m ² s/ m ² s
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	100 %		
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0 %

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)	0,447	CESIONES DOTACIONALES (m²s)	0 (no hay incremento de aprovechamiento)
EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	2.998		

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. En el caso de actuación previa del Ayuntamiento se podrá repercutir mediante Contribuciones Especiales los costes de las obras a los particulares afectados en la proporción que establezca el Ayuntamiento.
CESIONES DOTACIONALES	-
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

**ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC-AA4****NOMBRE****CAMINO DE LOS MÁRTIRES****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Se delimita el Ámbito de Actuación Asistemática para completar la urbanización de la **antigua UA-47** de las NNSS de 1993, desarrollada parcialmente.

Lo ejecutado se corresponde con la ordenación y previsiones del anterior Planeamiento.

ESTADO ACTUAL

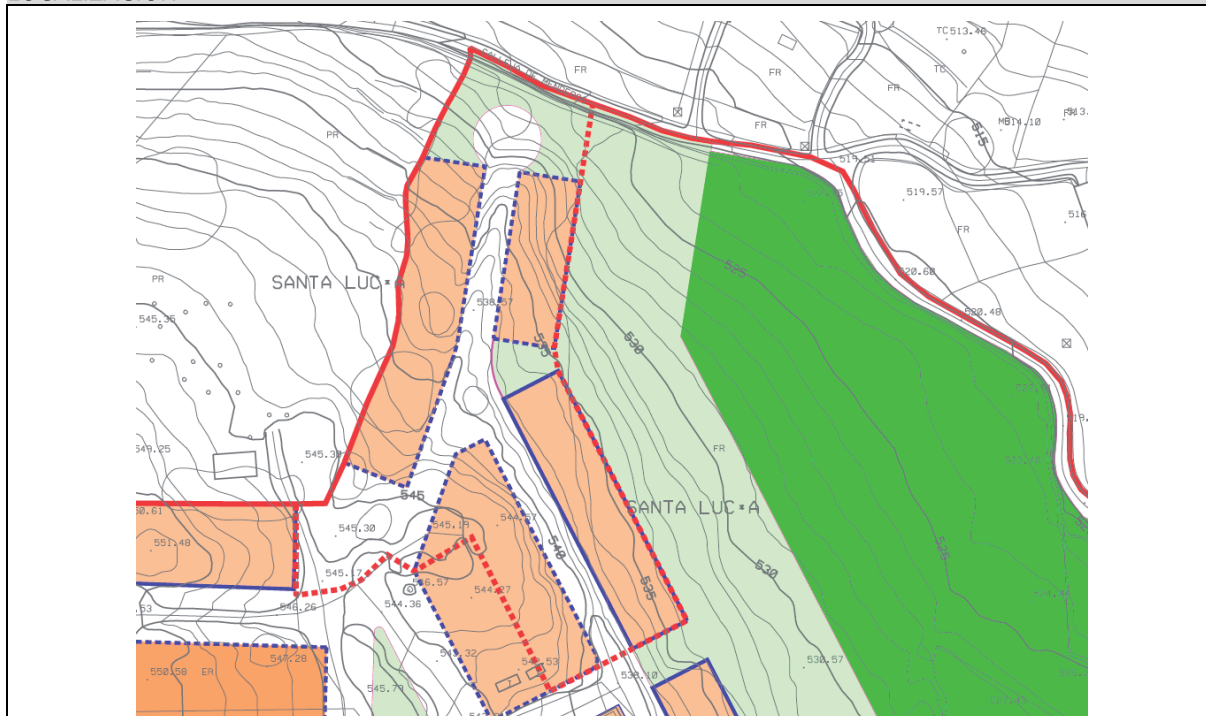
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	19.036	RED DE AGUA EXISTENTE (%)	50 %
SUPERFICIE VIARIO (m²s)	4.860	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	50 %
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	20 %		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m²c)	Ejecutada según Planeamiento	CESIONES DOTACIONALES (m²s)	Realizadas según planeamiento
--	------------------------------	---	-------------------------------

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. En el caso de actuación previa del Ayuntamiento se podrá repercutir mediante Contribuciones Especiales los costes de las obras a los particulares afectados en la proporción que establezca el Ayuntamiento.
CESIONES DOTACIONALES	Ya realizadas
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

**ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC-AA5****NOMBRE****SANTA LUCÍA****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Se delimita el Ámbito de Actuación Asistemática para culminar el proceso de urbanización de la zona norte del Sector Urbanizable 11 de las NNSS de 2003.

Se mantiene la ordenación y el aprovechamiento del ámbito desarrollado.

ESTADO ACTUAL

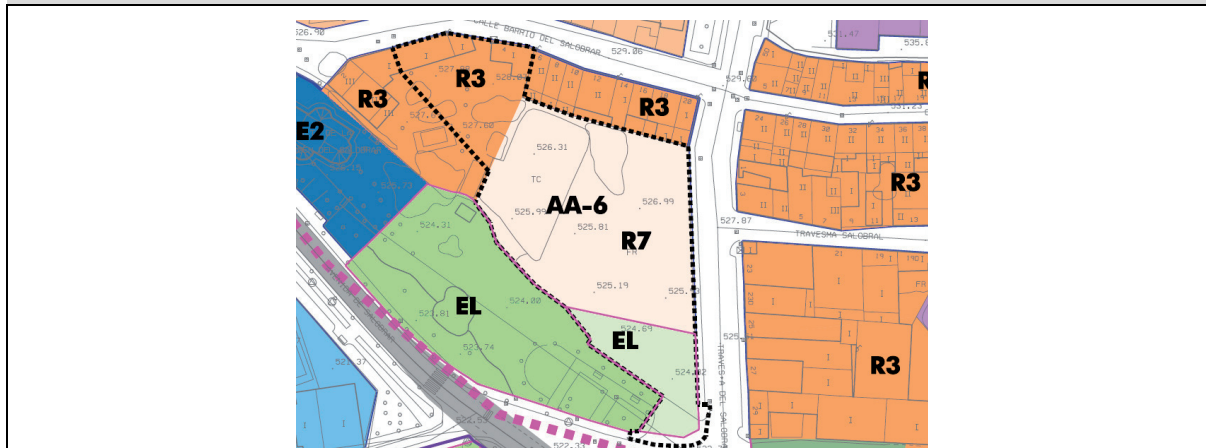
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	6.927	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m²s)	3.851
SUPERFICIE VIARIO (m²s)	2.297		
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	2.297	RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0%
SUPERFICIE DE ZONA VERDE DE CESIÓN (m²s)	759	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0%

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	s/ PP aprobado	CESIONES DOTACIONALES (m²s)	s/ PP aprobado
--	----------------	---	----------------

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. En el caso de actuación previa del Ayuntamiento se podrá repercutir mediante Contribuciones Especiales los costes de las obras a los particulares afectados en la proporción que establezca el Ayuntamiento.
CESIONES DOTACIONALES	Suelo, conforme Ordenación
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

**ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC-AA6****NOMBRE****BARRIO DEL SALOBRAR****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Ámbito incluido en la UA-28 de las NNSS de 1993 y en la UA-27 de las NNSS de 2003 (no vigentes). Estos ámbitos se delimitaban con el objetivo de apertura de una calle en la trasera del Parque del Salobar.

Dicha calle no se considera necesaria, ni por las conexiones que pudiera facilitar ni por la estructura parcelaria existente, pudiéndose resolver el ámbito con el mantenimiento del viario perimetral, ya urbanizado, y la cesión de zona verde situada al Sur del mismo, de forma que complete el Parque del Salobar.

ESTADO ACTUAL

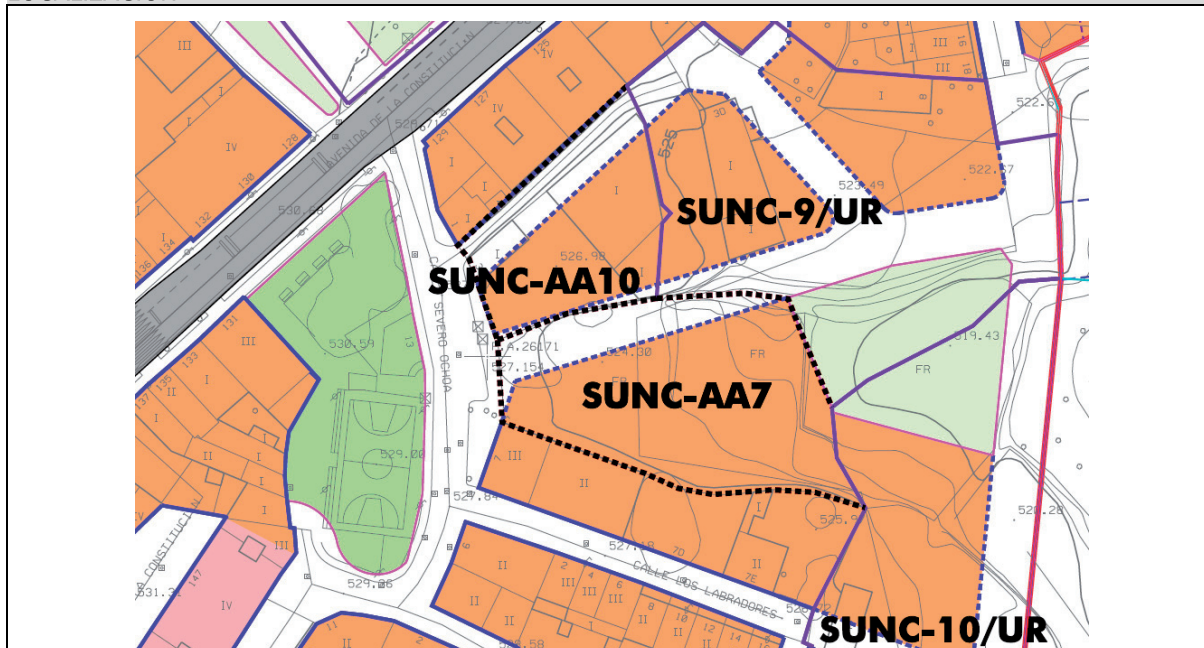
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	4.538	SUPERFICIE R3 (m²s)	878
SUPERFICIE VIARIO (m²s)	107	EDIFICABILIDAD TOTAL R3 (m²s)	1.350
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	0	SUPERFICIE R7 (m²s)	2.900
SUPERFICIE DE ZONA VERDE DE CESIÓN (m²s)	676	EDIFICABILIDAD TOTAL R7 (m²c)	1.373
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	100 %	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	2.723
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	100 %		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)	0,60	SUPERFICIE DE ZONA VERDE DE CESIÓN (m²s)	676
EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	2.723		
CESIONES S/LSOTEX (m²s)	954 m ² s Monetización de diferencia entre cesión real y mínimo LSOTEX s/ art. 32.2.b LSOTEX		
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO s/LSOTEX	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (art. 32 LSOTEX) 10% 272 m ² c		APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1pl/100m ² c 27
RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL		APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1pl/200m ² c 14
RESERVAS VIVIENDA PROTECCIÓN m ²	30% edif. Res. 817		

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada. En el caso de actuación previa del Ayuntamiento, se podrá repercutir mediante Contribuciones Especiales los costes de las obras a los particulares afectados en la proporción que establezca el Ayuntamiento.
CESIONES DOTACIONALES	Suelo, conforme Ordenación y Monetización. Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

**ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC-AA7****NOMBRE****CALLE SEVERO OCHOA 1****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

En el planeamiento anterior era **Suelo Urbano Consolidado**, se delimita el ámbito para garantizar la conexión con la UA-9 y la urbanización de las calles incluidas en el ámbito.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	2.056	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m²s)	1.651
SUPERFICIE VIARIO (m²s)	405	EDIF ORD. R3 / ORDENANZA NNSS	Fondo 12 m; alt. 3 pl
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	100 %		
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0 %

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	2.109	INCREMENTO APROVECHAMIENTO (m²c)	888
<i>Se incrementa el aprovechamiento correspondiente a la parte de la parcela incluida en la UA de las NNSS de 1993.</i>			
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (art. 32 LSOTEX) 10% del incremento de aprovechamiento	89 m²c	CESIONES SOBRE INCREMENTO DE APROV. S/LSOTEX (m²s)	311 m² s MONETIZACIÓN s/art. 32.2.b LSOTEX
RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL		RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO s/LSOTEX	
RESERVAS VIVIENDA PROTECCIÓN m²		APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1pl/100m²c 21
30% del incremento de la edificabilidad residencial.	266	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1pl/200m²c 12

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
CESIONES DOTACIONALES	Monetización. Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.



ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

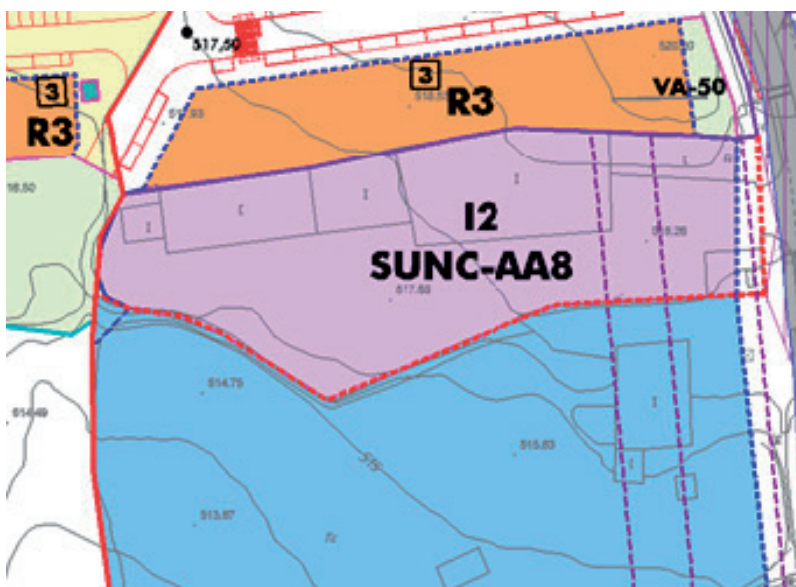
SUNC-AA8

NOMBRE

AVENIDA DEL SALOBRAR I-1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Parcela incluida en la UA-20 de las NNSS de 2003, en el SAU-26c de las NNSS de 1993.

La parcela cuenta con edificaciones y actividad, considerándose conveniente su separación de la zona sin ejecutar.

Se delimita el Ámbito de Actuación Asistemática para completar las obligaciones de pavimentación del frente de la parcela y cesión.

ESTADO ACTUAL

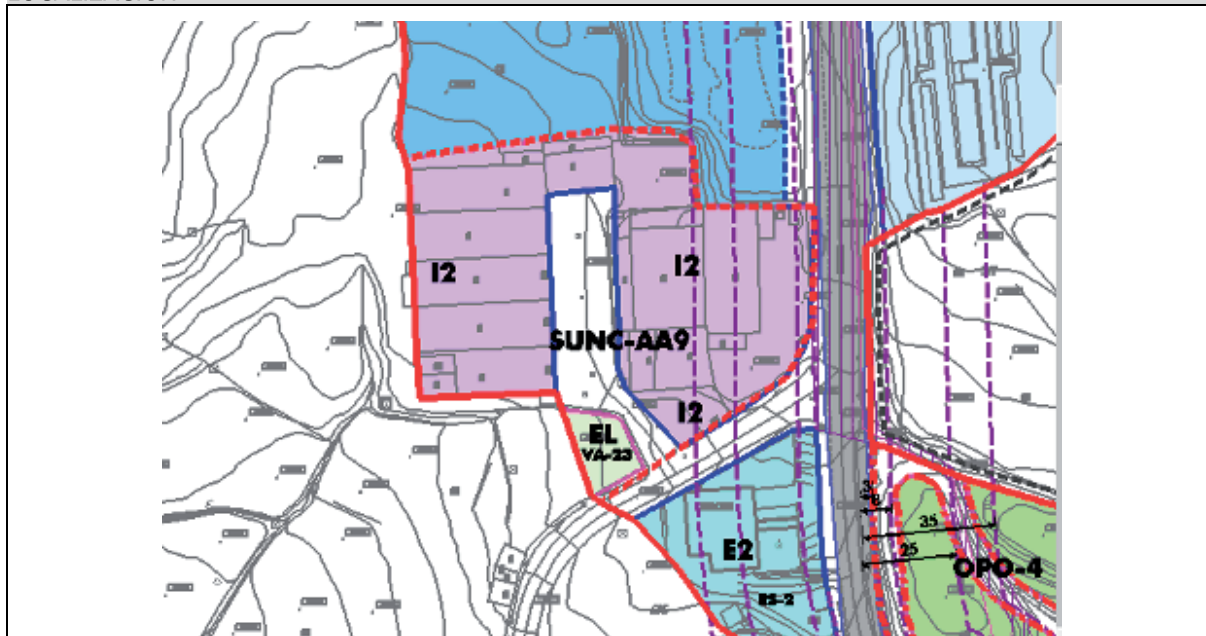
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	3.864	SUPERFICIE DE ZONA VERDE DE CESIÓN (m ² s)	0
SUPERFICIE INDUSTRIAL (m ² s)	3.739	SUPERFICIE VIARIO (m ² s)	125
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (%)	90 %		

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,70	CESIONES DOTACIONALES (m ² s)	580
EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	2.706		MONETIZACIÓN s/art. 80.6 LSOTEX
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO s/LSOTEX	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (art. 32 LSOTEX) 10%	271 m ² c	APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1pl/100m ² c 27
		APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1pl/200m ² c 13

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
CESIONES DOTACIONALES	Monetización. Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

**ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC-AA9****NOMBRE****AVENIDA DEL SALOBRAR I- 2****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Parcela incluida en la UA-20 de las NNSS de 2003, en el SAU-26c de las NNSS de 1993.

La parcela cuenta con edificaciones y actividad, considerándose conveniente su separación de la zona sin ejecutar.

Se delimita el Ámbito de Actuación Asistemática para completar las obligaciones de pavimentación del frente de la parcela y cesión.

ESTADO ACTUAL

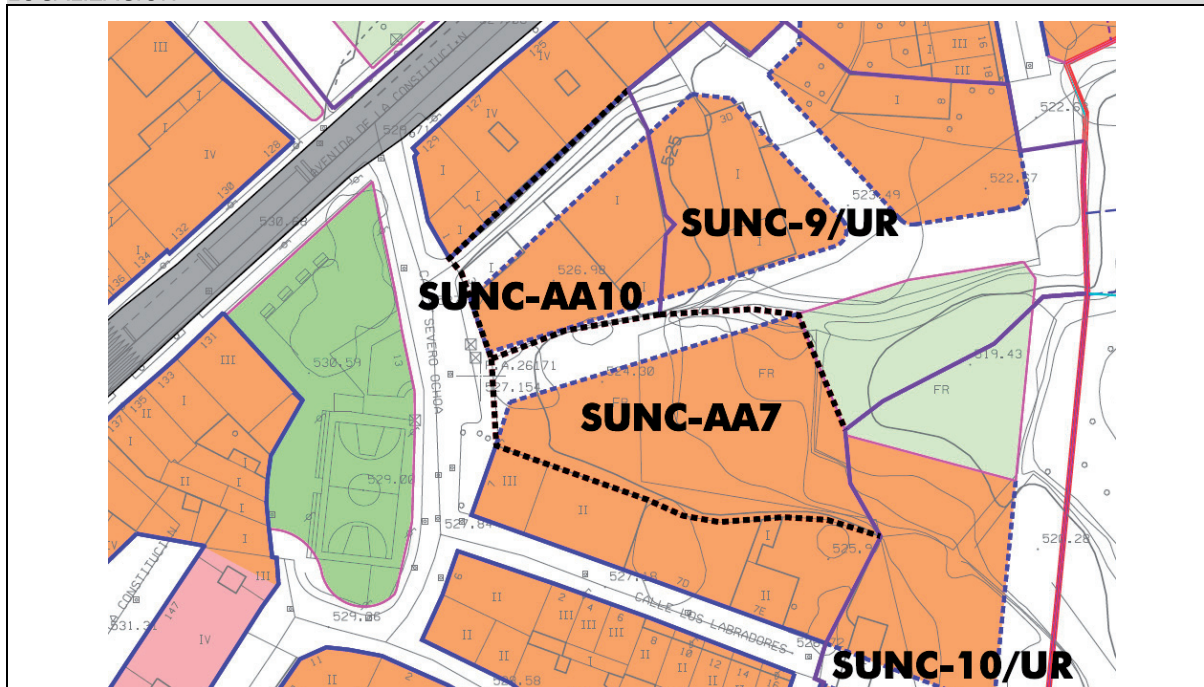
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	7.172	SUPERFICIE INDUSTRIAL (m²s)	5.691
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES (%)	100 %	SUPERFICIE DE ZONA VERDE DE CESIÓN (m²s)	286
		SUPERFICIE VIARIO (m²s)	1.195

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)	0,70	CESIONES DOTACIONALES (m²s)	1.074
EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	5.016		Resto: MONETIZACIÓN s/art. 80.6 LSOTEX
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO s/LSOTEX	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (art. 32 LSOTEX) 10%	502 m²c	APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1pl/100m²c 50
		APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1pl/200m²c 25

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
CESIONES DOTACIONALES	Monetización. Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

**ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC-AA10****NOMBRE****CALLE SEVERO OCHOA 2****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

En el planeamiento anterior era **Suelo Urbano Consolidado**, se delimita el ámbito para garantizar la conexión con la UA-9 y la urbanización de las calles incluidas en el ámbito.

ESTADO ACTUAL

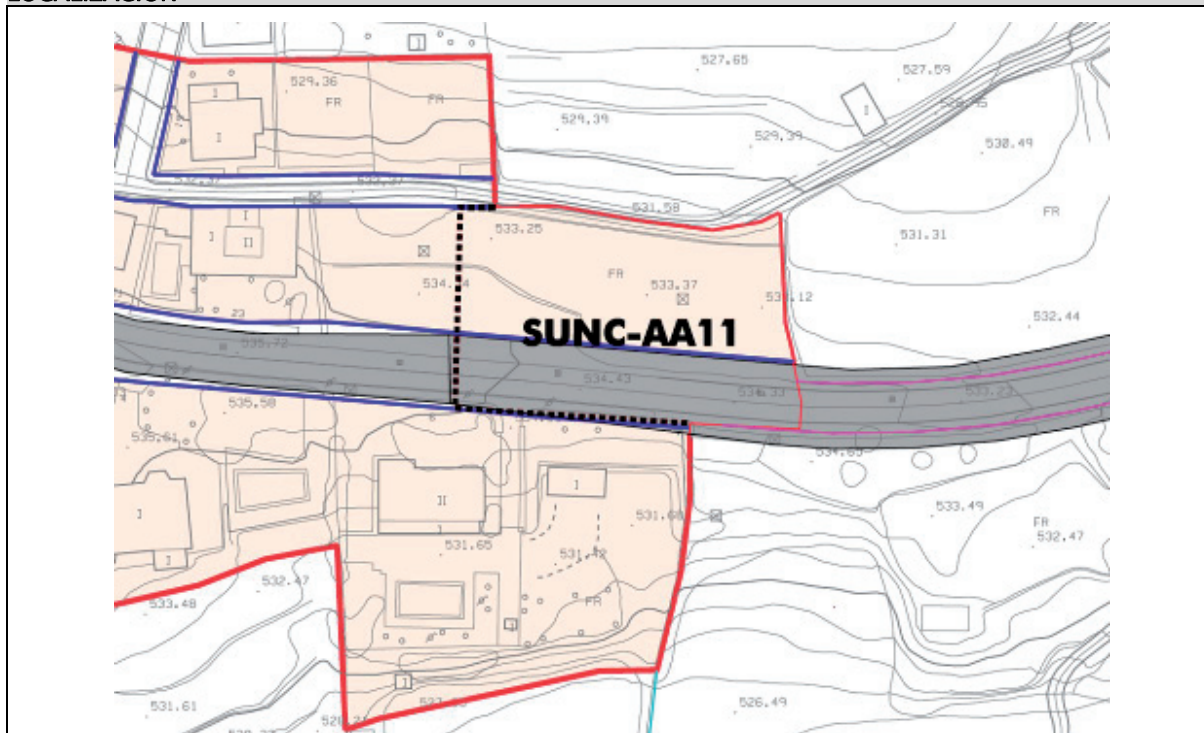
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	1.159	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m²s)	750
SUPERFICIE VIARIO (m²s)	409	EDIF ORD. R3 / ORDENANZA NNSS	Fondo 12 m; alt. 3 pl en ambas
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	100 %		
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	50 %	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	50 %

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	2.196
CESIONES DOTACIONALES (m²s)	0 (Se mantiene el aprovechamiento de las NNSS de 1993)

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
CESIONES DOTACIONALES	-
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

**ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC-AA11****NOMBRE****CARRETERA DE COLLADO****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Incluye una parcela contigua al anterior límite del Suelo Urbano. Se delimita el ámbito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del propietario.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	2.389	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m²s)	1.510
SUPERFICIE VIARIO (m²s)	879	EDIF ORD. R7	0,5 m2/m2
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	0 %	EDIF SOBRE ÁMBITO	0,316 m2/m2
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	100 %	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	100 %

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	755	CESIONES DOTACIONALES (m²s)	264,25 m2s	MONETIZACIÓN s/art. 80.6 LSOTEX
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO s/LSOTEX		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (art. 32 LSOTEX) 10%		151 m2c	APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1pl/100m2c 15
RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL			APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1pl/200m2c 218
RESERVAS VIVIENDA PROTECCIÓN m2	30% edif. Res.	227		

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
CESIONES DOTACIONALES	Monetización. Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.



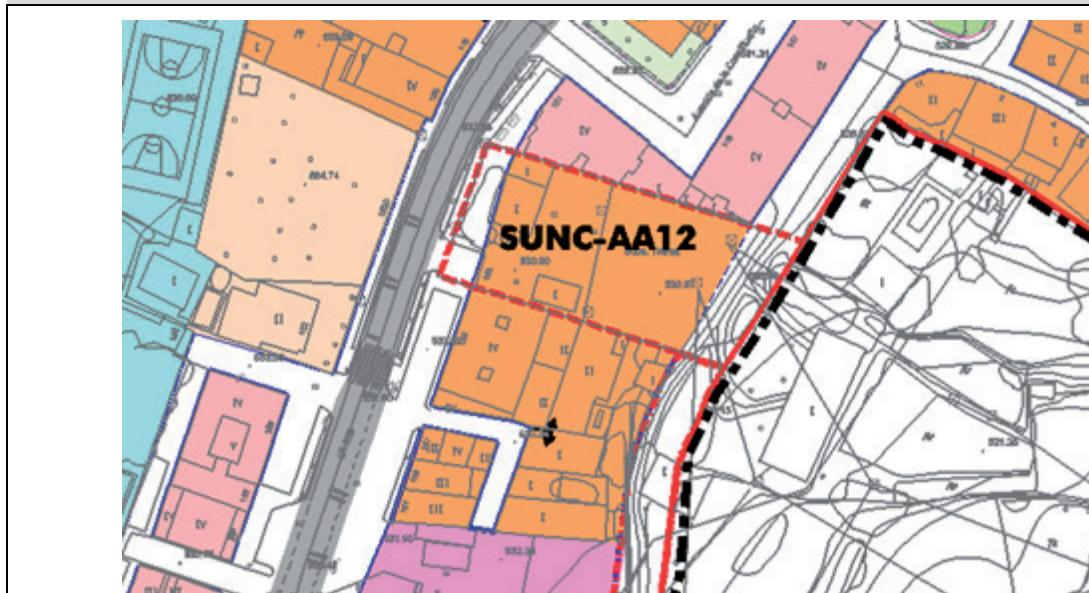
ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-AA12

NOMBRE

AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

En la actualidad es **Suelo Urbano Consolidado con uso de infraestructuras**, encontrándose ocupada la parcela por una Subestación Eléctrica. Estas instalaciones no responden ya a las necesidades actuales, precisando una nueva ubicación más acorde con ellas.

Por otra parte, su situación en la Avenida de la Constitución, rodeada de usos residenciales, aconseja la eliminación de la subestación de este punto, permitiendo una transformación de la parcela a un uso residencial.

El desarrollo de este ámbito queda condicionado a la puesta en funcionamiento de una nueva subestación eléctrica o de que se garantice el correcto suministro eléctrico al municipio de alguna otra forma.

ESTADO ACTUAL

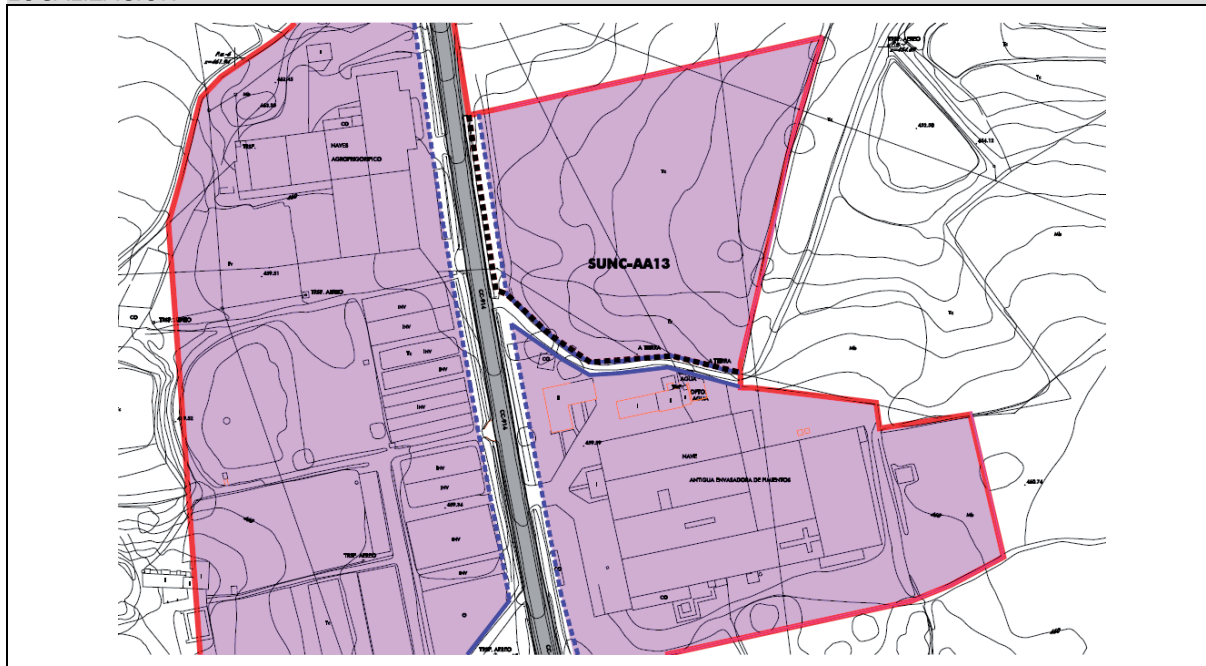
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	2.011	SUPERFICIE RESIDENCIAL (m ² s)	1.465
SUPERFICIE VIARIO (m ² s)	546	EDIF ORD. R3	Fondo 12 m; alt. 3 pl en ambas
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m ² s)	100 %		
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %		
		RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0 %

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD SOBRE ÁMBITO	0,7 m ² /m ²	EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	1.244
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		CESIONES DOTACIONALES (m ² s)	436 MONETIZACIÓN s/ art. 32.2.b LSOTEX
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (art. 32 LSOTEX) 10%	124 m ² c	RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO s/LSOTEX	
RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL		APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1pl/100m ² c 12
RESERVAS VIVIENDA PROTECCIÓN m ² 30% edif. Res.	373	APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1pl/200m ² c 6

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
CESIONES DOTACIONALES	Monetización. Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

**ÁMBITO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO****SUNC-AA13****NOMBRE****POLÍGONO INDUSTRIAL****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

En las NNSS de 2003 estaba incluida en una Unidad de Actuación, se delimita el ámbito para garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	20.300	SUPERFICIE INDUSTRIAL (m²s)	19.838
SUPERFICIE VIARIO (m²s)	462	ORDENANZA DE APLICACIÓN	I2
SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	100 %		
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	100 %	RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	100 %

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EDIFICABILIDAD SOBRE ÁMBITO	0,7 m ² /m ²	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	14.210 m ² c
		CESIONES DOTACIONALES (m²s)	3.045 m ² s MONETIZACIÓN s/art. 80.6 LSOTEX
ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS		RESERVA PLAZAS APARCAMIENTO s/LSOTEX	
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (art. 32 LSOTEX) 10%	1.421 m ² c	APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1pl/100m ² c 142
		APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1pl/200m ² c 71

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
CESIONES DOTACIONALES	Monetización. Estas dotaciones se deberán localizar en la misma ZOU del SUNC. El Ayto. materializará estas cesiones en un plazo de 5 años desde la liquidación de la monetización.
SECUENCIA DE URBANIZACIÓN	Fase única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

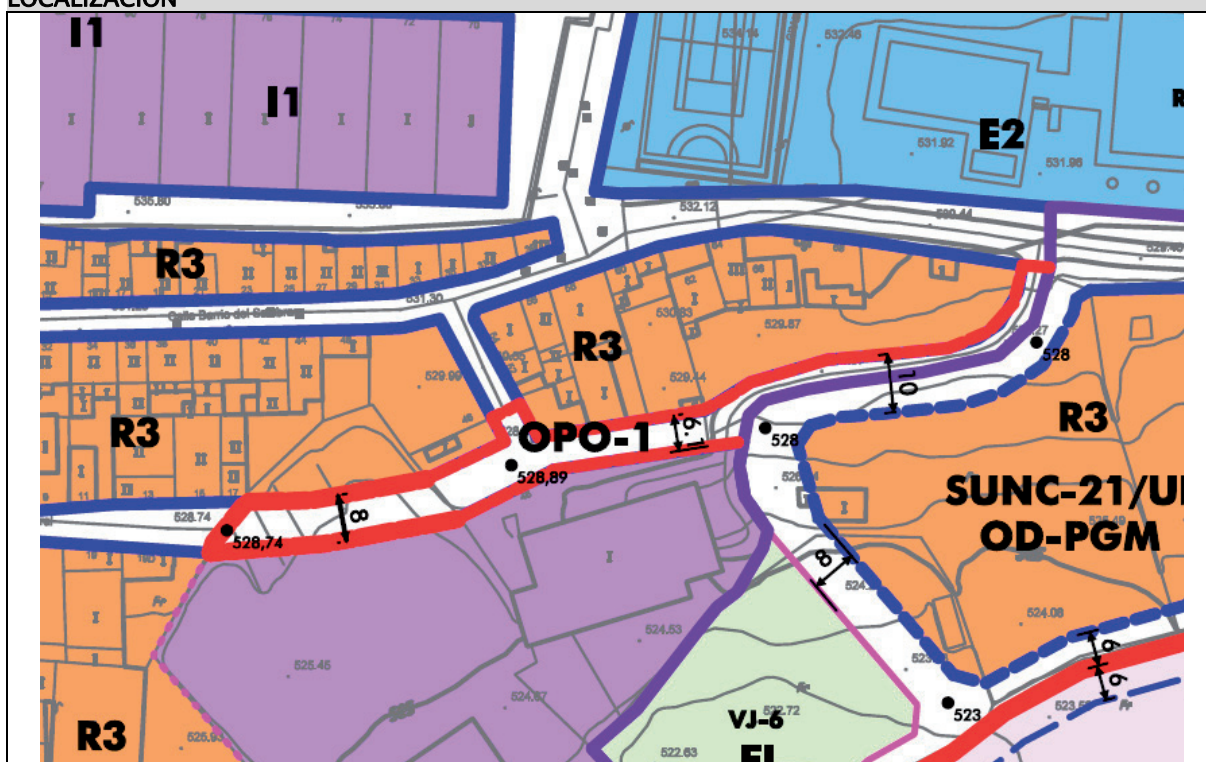
CAPÍTULO 9.7. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS ÁMBITOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.

Se delimitan estos ámbitos a ejecutar por Obras Públicas Ordinarias para la obtención de la condición de solar de las parcelas colindantes. Será cuando esas parcelas tengan la condición de solar el momento en que se puedan conceder licencias de edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.3.2.6 de la presente Normativa.

Los costes de urbanización correrán a cargo de los propietarios afectados.

ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS		OPO-1
NOMBRE	1ª TRAVESÍA SALOBRAL	

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Tramo de la 1ª Travesía del Salobral sin urbanizar.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	941	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	941
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %		
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	10 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

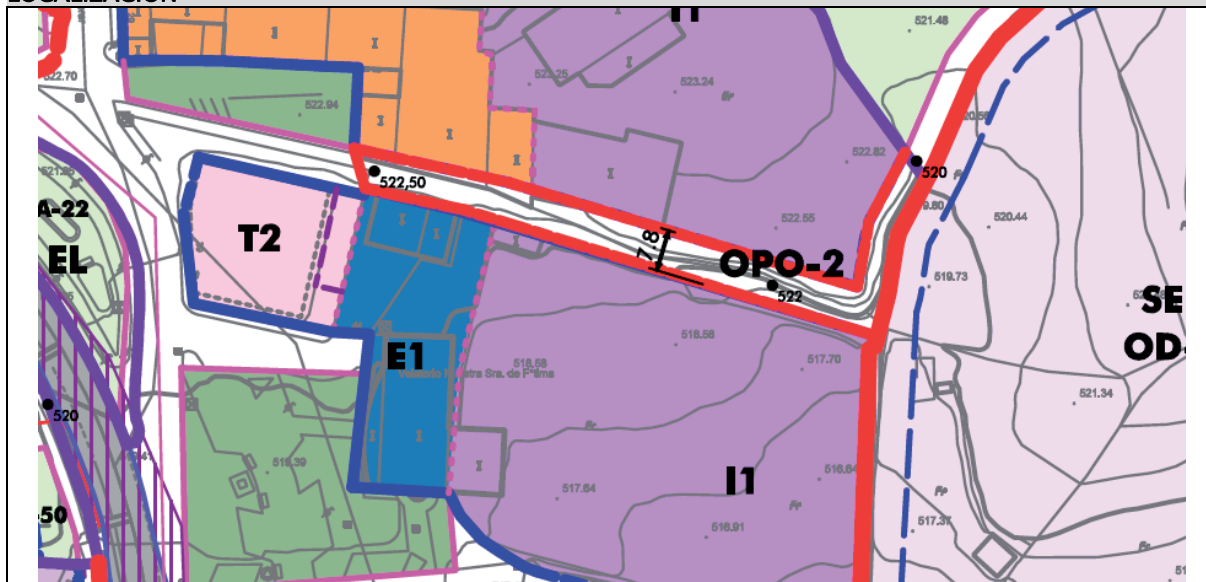
GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS IMPLICADAS

59810-32: 59810-44: 59810-45: 59810-05: 59810-41: 10107A00700170

ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS		OPO-2
NOMBRE	2ª TRAVESÍA SALOBRAL	

LOCALIZACIÓN



DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Tramo de la 2ª Travesía del Salobral sin urbanizar.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.

ESTADO ACTUAL

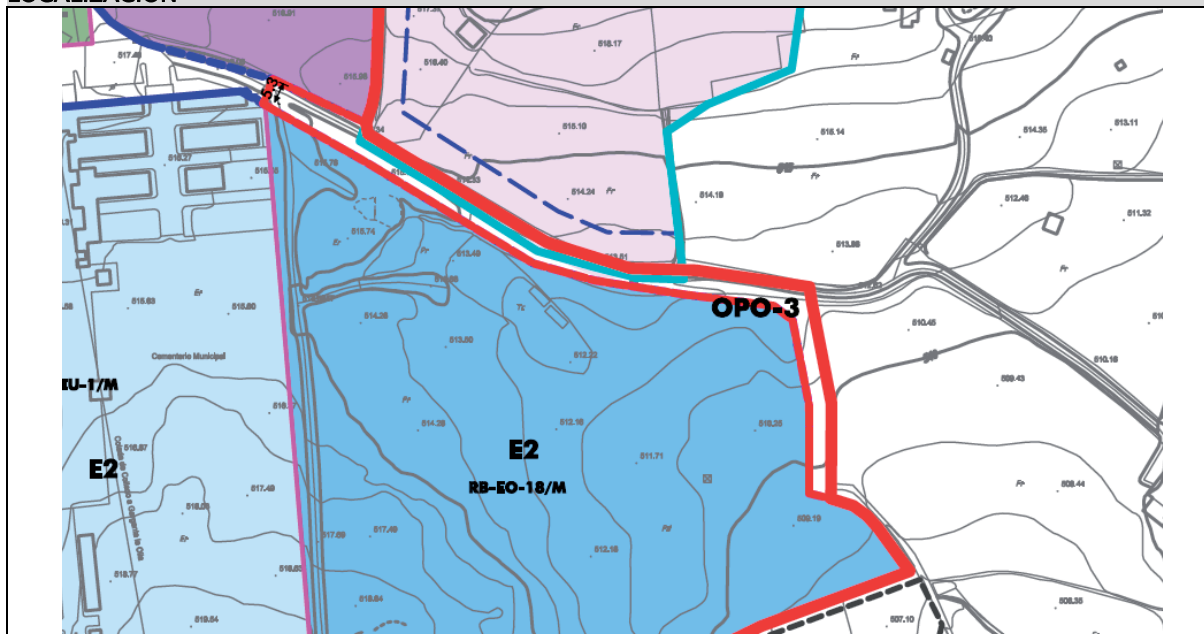
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	862	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	862
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %		
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS IMPLICADAS

59810-32; 59800-02; 10107A00700007

**ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS****OPO-3****NOMBRE****CAMINO DE LOS HENARES****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Tramo de viario con una calzada muy estrecha hormigonada, que no reúne las condiciones adecuadas para un viario urbano de acceso a un equipamiento, estando el resto sin urbanizar.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Completar y/o sustituir la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que se asegure el acceso al equipamiento y se garantice la continuidad de la conexión con los caminos existentes.

ESTADO ACTUAL

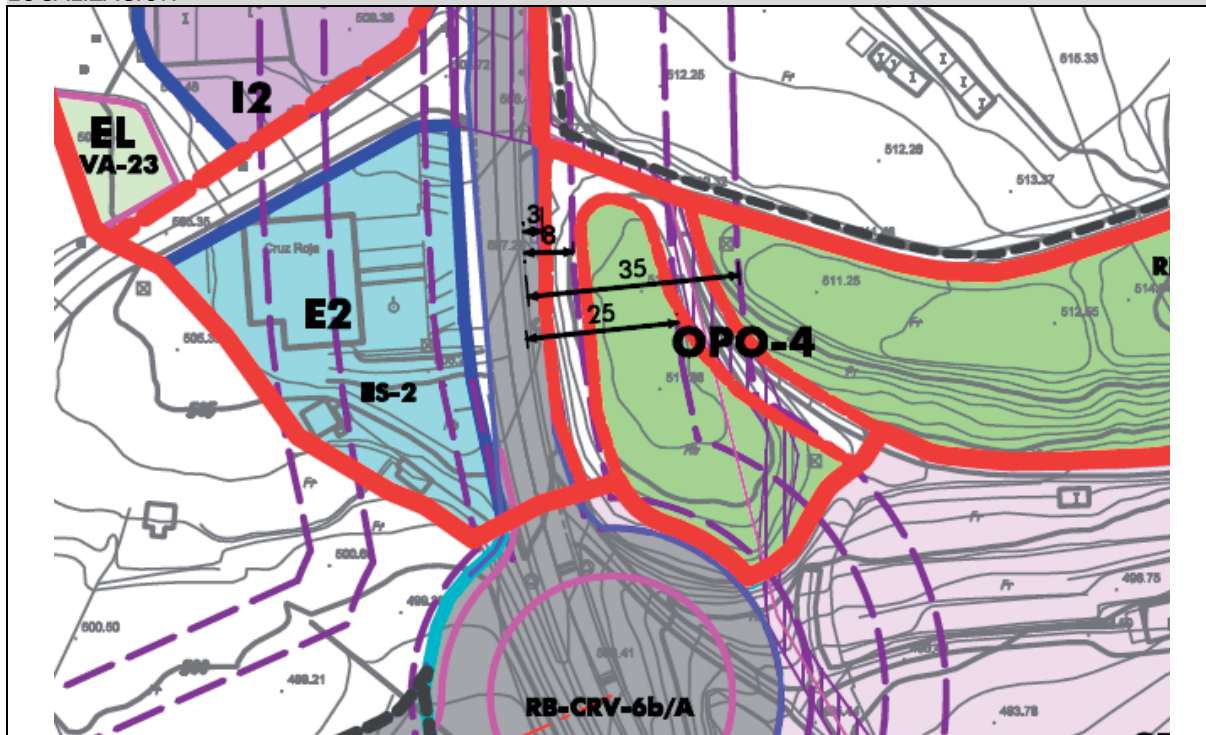
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	1.367	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	770
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %		
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS IMPLICADAS

10107A00700084

**ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS****OPO-4****NOMBRE****PARQUE PRADO VALLE****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Tramo de viario sin urbanizar.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que se compelte le acceso al parque previsto.

ESTADO ACTUAL

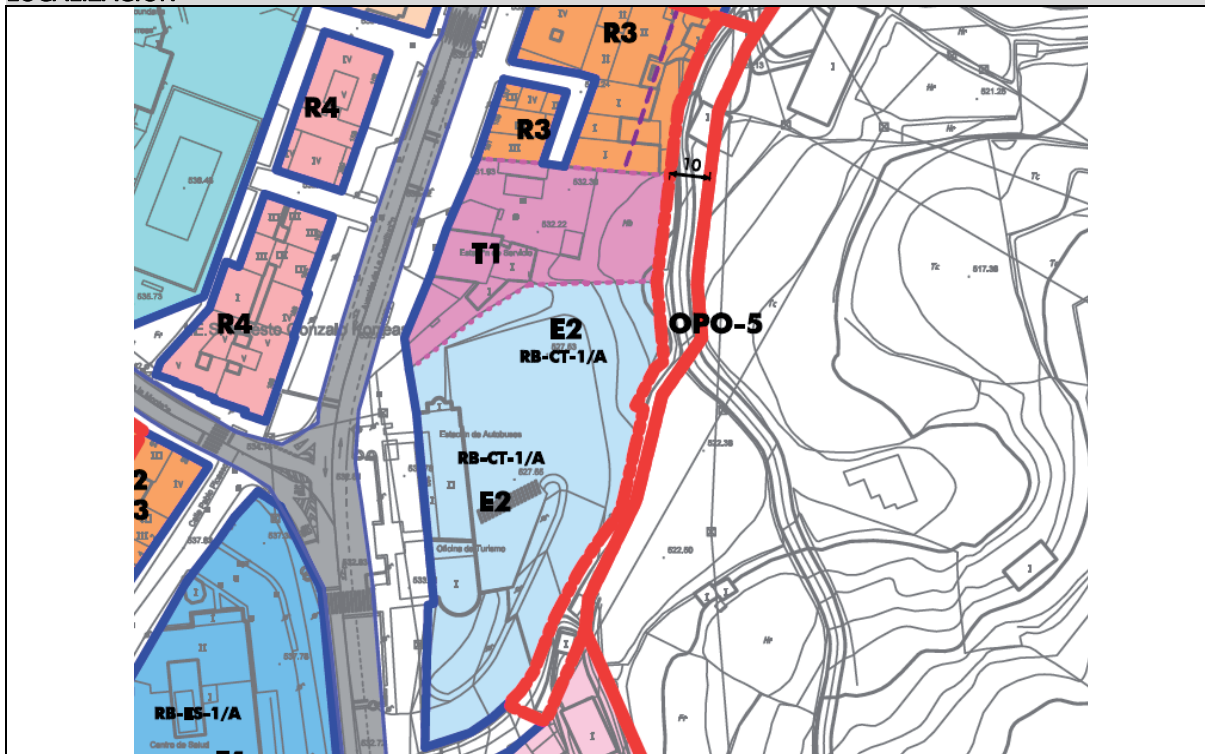
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	814	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	814
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %		
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS IMPLICADAS

10107A00700106

**ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS****OPO-5****NOMBRE****CALLE SEVERO OCHOA****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Tramo de viario sin urbanizar en la trasera de la Avenida de la Constitución.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	1.381	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	1.381
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %		
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

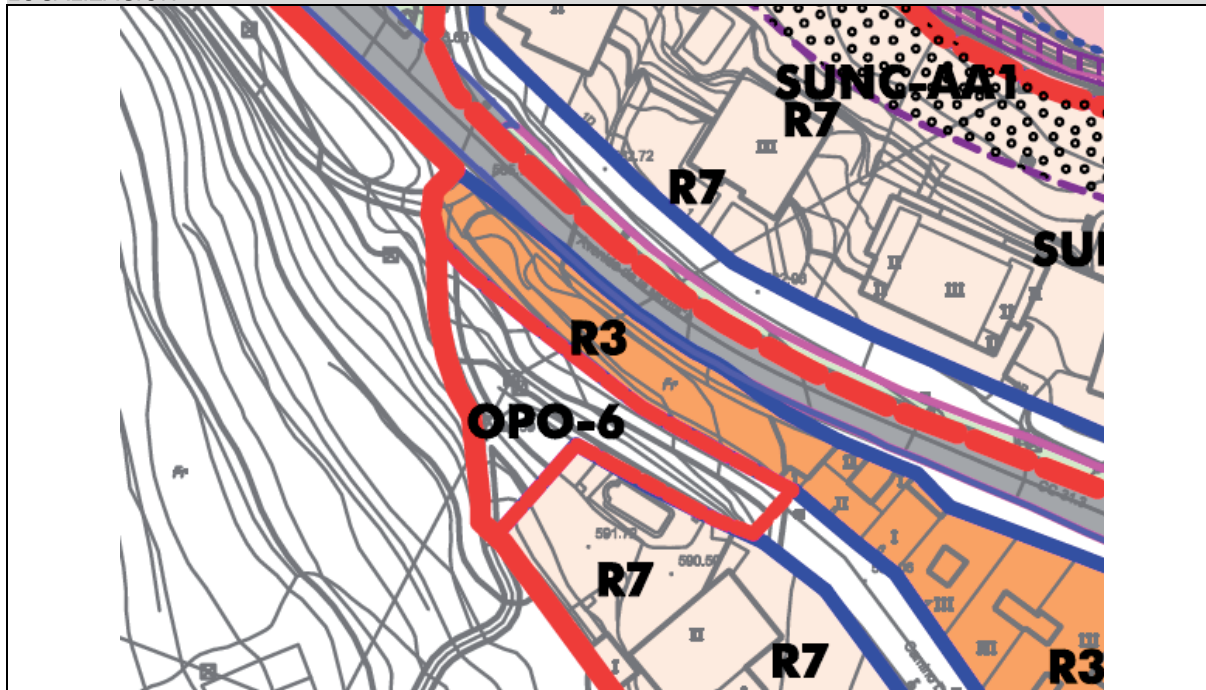
GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS IMPLICADAS

50787-27; 50787-25; 50787-12; 50787-11; 50787-10, 50787-09

**ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS**

OPO-6

NOMBRE**CALLE CERRILLO****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Tramo de viario sin urbanizar.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	832	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	832
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %		
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS IMPLICADAS

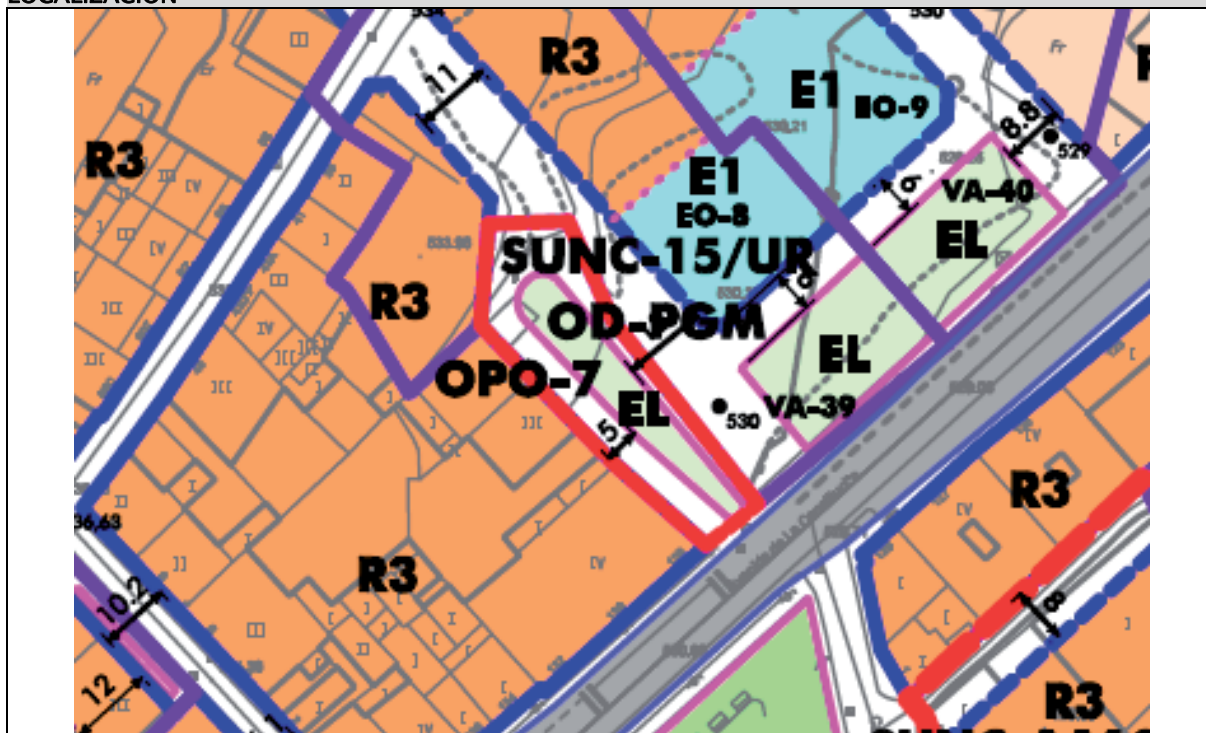
10107A01500143; 10107A01500155

**ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS**

OPO-7

NOMBRE

AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN

LOCALIZACIÓN**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Tramo de viario con zona verde incluida sin urbanizar.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización en el tramo de viario y zona verde objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	693	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m ² s)	448
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %	SUPERFICIE DE ZONA VERDE SIN URBANIZAR (m ² s)	245
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	60 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS IMPLICADAS

50791-02; 50791-03; 50791-05; 50791-06

**ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS****OPO-8****NOMBRE****POLÍGONO INDUSTRIAL 1****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Tramos de viario urbanizado parcialmente, quedando pendiente completar las aceras, y las redes de infraestructuras. Además, está prevista una zona de aparcamiento.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización pendiente en los tramos de viario objeto de la actuación, además de la zona de aparcamiento prevista.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	10.849	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	1.500
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	60 %	SUPERFICIE DE APARCAMIENTO SIN PAVIMENTAR (m²s)	3.250
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	60 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS IMPLICADAS

60500-46, 60500-39; 60500-03, 60500-18; 60500-35; 60500-36; 60500-37; 60500-17

**ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS****OPO-9****NOMBRE****POLÍGONO INDUSTRIAL 2****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Tramo de viario sin urbanizar.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.

ESTADO ACTUAL

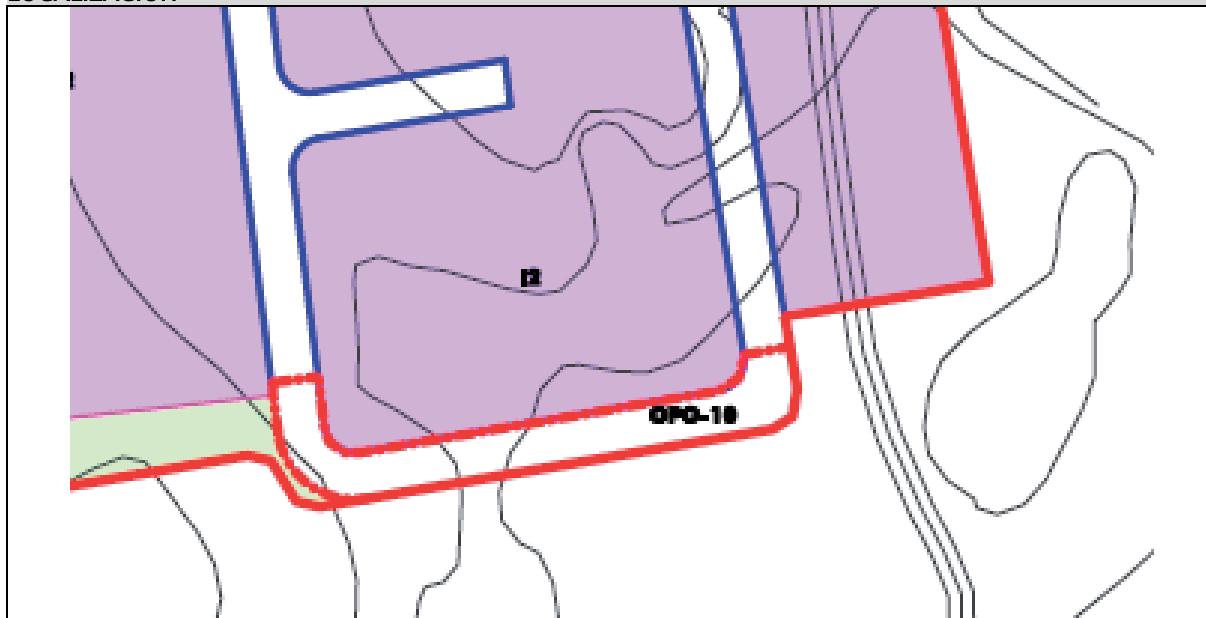
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	1.968	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	1.968
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %		
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS IMPLICADAS

60500-15; 60500-B9

**ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS****OPO-10****NOMBRE****POLÍGONO INDUSTRIAL 3****LOCALIZACIÓN****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Tramo de viario sin urbanizar.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización en el tramo de viario objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	2.942	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m²s)	2.942
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	0 %		
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	0 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS IMPLICADAS

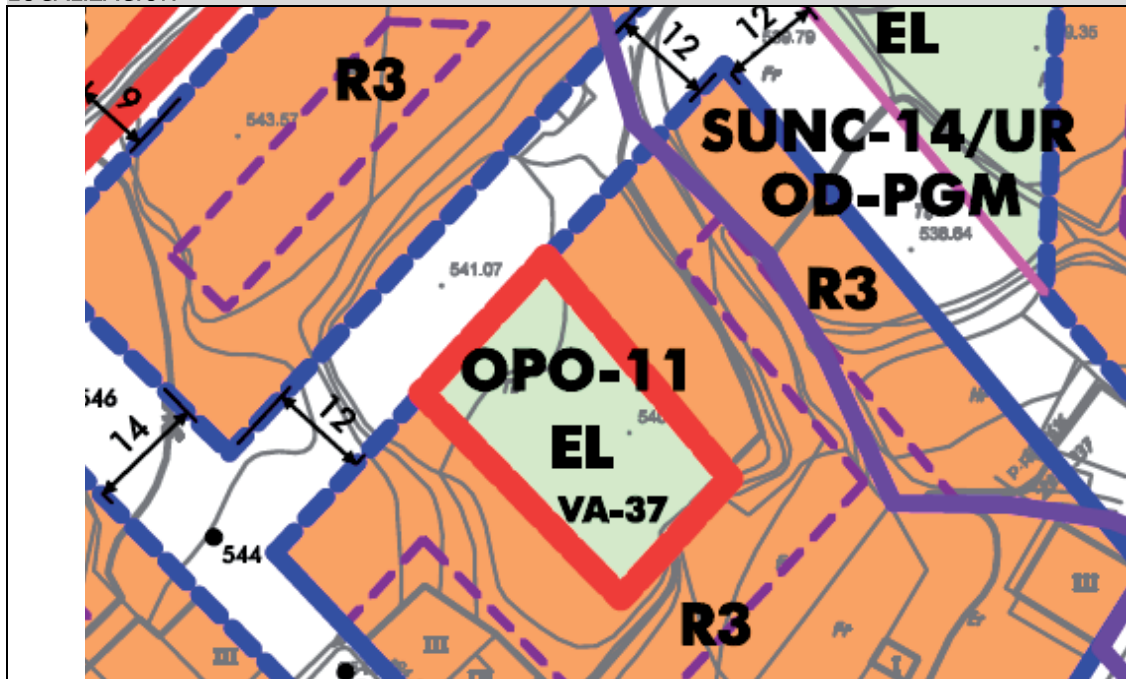
60500-14; 60500-60

**ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS**

OPO-11

NOMBRE

TRAVESÍA RONDA DE SAN ISIDRO

LOCALIZACIÓN**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Zona verde sin urbanizar.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización en la zona verde objeto de la actuación.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	701	SUPERFICIE DE ZONA VERDE SIN URBANIZAR (m ² s)	701
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	100 %		
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	100 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS O AGENTES IMPLICADOS

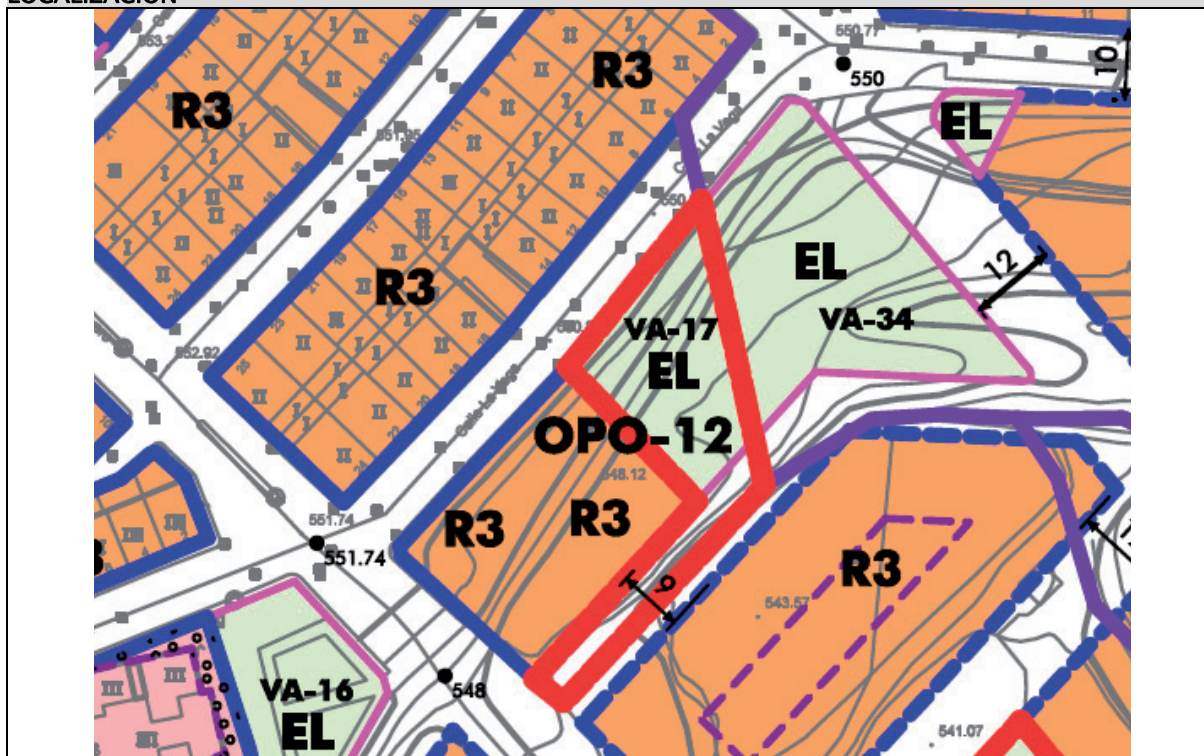
Promotores de la UA en la que estaba incluido.

**ÁMBITO A DESARROLLAR POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS**

OPO-12

NOMBRE

CALLE LA VEGA

LOCALIZACIÓN**DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Zona verde y tramo de viario sin urbanizar.

OBJETIVOS Y PROPUESTAS

Ejecutar la urbanización en el tramo de viario y de la zona verde objeto de la actuación de forma que todas las parcelas implicadas alcancen la condición de solar y se completen las obligaciones del promotor de la actuación.

ESTADO ACTUAL

SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	780	SUPERFICIE DE VIARIO SIN PAVIMENTAR (m ² s)	538
RED DE AGUA EXISTENTE (%)	100 %	SUPERFICIE DE ZONA VERDE SIN URBANIZAR (m ² s)	242
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE (%)	100 %	ALUMBRADO PÚBLICO	No

CONDICIONES DE DESARROLLO

GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa pública.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.

PARCELAS O AGENTES IMPLICADOS

Promotores de la UA en la que estaba incluido.



TÍTULO 10. SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 10.1. DETERMINACIONES GENERALES.

SECCIÓN 10.1.1. DEFINICIÓN.

Artículo 10.1.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN. [E]

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos para los que prevé su transformación mediante urbanización, conforme al artículo 10 de la LSOTEX.

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

1. Suelo Urbanizable ordenado por el Plan General.
 - a. Con ordenación detallada propia del Plan General.
 - b. Suelo Urbanizable para el que el Plan General adopta la ordenación detallada establecida previamente por algún instrumento de desarrollo previo al presente Plan General, cuyas determinaciones no han sido aún ejecutadas materialmente.
2. Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial.

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

Nº	NOMBRE	USO	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
1	Paraje de la Carmenilla	Residencial	Ordenación Detallada s/ Plan Parcial
2	Los Monderos	Dotacional	Ordenación Detallada en M.P. con AD (Asumida)
3	Paraje del Calbarro	Residencial	Ordenación Detallada s/Plan Parcial y E.D. aprobados (Asumida)
4	Las Veguillas	Residencial	Ordenación Detallada establecida en el PGM
5	Camino de las Huertas 1	Residencial	Ordenación Detallada s/ Plan Parcial
6	Camino de las Huertas 2	Residencial	Ordenación Detallada s/Plan Parcial aprobado (Asumida)
7	Camino de las Huertas 3	Residencial	Ordenación Detallada s/ Plan Parcial
8	Camino de las Huertas 4	Residencial	Ordenación Detallada s/ Plan Parcial
9	Camino Viejo de Torremenga	Residencial	Ordenación Detallada s/ Plan Parcial
10	Calleja de Aceda	Residencial	Ordenación Detallada s/ Plan Parcial
11	Santa Lucía Sur	Industrial	Ordenación Detallada s/ Plan Parcial
12	Las Cruces	Industrial	Ordenación Detallada s/ Plan Parcial
13	El Pocito	Industrial	Ordenación Detallada s/ Plan Parcial
14	Paraje del Campanero	Residencial	Ordenación Detallada s/ Plan Parcial

SECCIÓN 10.1.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 10.1.2.1 DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE. [E]

1. Sin Programa de Ejecución aprobado:
 - a. Derecho a realizar actos para la explotación de recursos naturales.
 - b. Excepcionalmente, derecho a desarrollar actos de carácter provisional legitimados expresamente por la legislación sectorial o ambiental, por el planeamiento territorial o por el presente Plan General.
 - c. Derecho a formular consulta de viabilidad al municipio, en los términos del artículo 10.3 de la LSOTEX.
 - d. En caso de existir acuerdo declaratorio de viabilidad sobre una consulta evacuada conforme al epígrafe anterior: derecho a presentar ante el municipio Programa de

Ejecución y demás documentación técnica precisa para la transformación de los terrenos.

- e. Derecho a renunciar intervenir en el desarrollo urbanístico, previamente a la aprobación del Programa.
2. Con Programa de Ejecución aprobado:
- a. Derecho a competir por la adjudicación de la urbanización, en los términos previstos por la legislación urbanística.
 - b. En caso de que la administración actuante haya optado por sistema de Ejecución Directa:
 - i. Si el sistema elegido en el Programa es el de Cooperación: Derecho a participar en la ejecución en los términos previstos por la legislación urbanística.
 - ii. Si el sistema elegido en el Programa es el de Expropiación: Derecho a percibir el correspondiente justiprecio a cambio de la propiedad de los terrenos.
 - c. En caso de propietarios que hayan renunciado voluntariamente a intervenir en la actuación antes de la aprobación del programa de Ejecución: Derecho a percibir el correspondiente justiprecio a cambio de la propiedad de los terrenos.

Artículo 10.1.2.2 DEBERES EN SUELO URBANIZABLE. [E]

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

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

**CAPÍTULO 10.2. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.****SECCIÓN 10.2.1. DIVISIÓN ESTRUCTURAL.****Artículo 10.2.1.1 DEFINICIÓN. [E]**

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

Artículo 10.2.1.2 SECTORES. [E]

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

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

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

Nº	NOMBRE	USO	SUP. TOTAL (m2s)	SUP. SECTOR (m2s)	SUP. RED BÁSICA (m2s)	COEF. APROV. DEL SECTOR (m2/m2)	EDIF. TOTAL (m2c)	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº viviendas
1	Paraje de la Carmenilla	Residencial	23.708	23.708	0	0,30	7.112	10	24
2	Los Monderos	Dotacional	17.244	17.244	0	0,45	7.760	0	0
3	Paraje del Calbarro	Residencial	28.838	28.838	0	0,53	15.284	50	144
4	Las Veguillas	Residencial	37.232	24.674	12.558	0,60	22.339	35	87
5	Camino de las Huertas 1	Residencial	14.894	14.894	0	0,65	9.681	50	74
6	Camino de las Huertas 2	Residencial	17.244	17.244	0	0,65	11.209	50	86
7	Camino de las Huertas 3	Residencial	8.030	8.030	0	0,65	5.220	50	40
8	Camino de las Huertas 4	Residencial	5.698	5.698	0	0,65	3.704	50	28
9	Camino Viejo de Torremenga	Residencial	21.989	21.989	0	0,30	6.597	25	55
10	Calleja de Aceda	Residencial	30.114	30.114	0	0,30	9.034	25	75
11	Santa Lucía Sur	Industrial	17.100	17.100	0	0,45	7.695	0	0
12	Las Cruces	Industrial	60.787	57.975	2.812	0,45	27.354	0	0
13	El Pocito	Industrial	330.049	323.328	6.721	0,45	148.522	0	0
14	Paraje del Campanero	Residencial	57.902	57.902	0	0,08	4.632	4	23

Artículo 10.2.1.3 CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL. [E]

Es la asignación de un uso global a un Sector de Suelo Urbanizable.

El presente Plan General asigna los Usos Globales definidos en el Artículo 4.1.1.1 de la presente Normativa conforme al siguiente cuadro:

Nº	NOMBRE	USO GLOBAL
1	Paraje de la Carmenilla	Residencial baja densidad
2	Los Monderos	Residencial media densidad
3	Paraje del Calbarro	Residencial media densidad
4	Las Veguillas	Residencial media densidad
5	Camino de las Huertas 1	Residencial media densidad
6	Camino de las Huertas 2	Residencial media densidad
7	Camino de las Huertas 3	Residencial media densidad
8	Camino de las Huertas 4	Residencial media densidad
9	Camino Viejo de Torremenga	Residencial baja densidad
10	Calleja de Aceda	Residencial baja densidad
11	Santa Lucía Sur	Industrial en polígono
12	Las Cruces	Industrial en polígono
13	El Pocito	Industrial en polígono
14	Paraje del Campanero	Residencial urbanización autónoma

SECCIÓN 10.2.2. ORDENANZAS Y ZONAS DE ORDENANZA.

Artículo 10.2.2.1 ZONAS DE ORDENANZA. [E]

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

Artículo 10.2.2.2 ORDENANZAS ZONALES. [E]

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

En aquellos Ámbitos de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable cuya Ordenación Detallada viene establecida por el presente Plan General, las condiciones que integran el contenido normativo de cada Ordenanza se recogen en el TÍTULO 12 de la presente normativa.

En aquellos otros ámbitos donde la ordenación detallada se remite a un Plan Parcial, corresponderá a éste el establecimiento de las Ordenanzas correspondientes.

SECCIÓN 10.2.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 10.2.3.1 ÁREAS DE REPARTO. [E]

El presente Plan General delimita las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable de acuerdo con los criterios del artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, conforme a lo siguiente:

- Cada Sector de Suelo Urbanizable integra un Área de Reparto independiente, junto con los elementos de Sistema General que expresamente se le asignen, en su caso. La denominación del Área de Reparto y la identificación de los Sistemas Generales adscritos se indica en las fichas que para cada sector se incluyen en el Artículo 10.3.1.5 de la presente Normativa Urbanística.

**Artículo 10.2.3.2 APROVECHAMIENTO MEDIO. [E]**

El Aprovechamiento Medio asignado a cada Unidad de Actuación Urbanizadora se expresa en las fichas que integran el Artículo 10.3.1.5 de la presente Normativa Urbanística, calculado conforme al criterio previsto en el artículo 38 del RPLANEX.

Se ha determinado en cada caso calculando el aprovechamiento objetivo total derivado de la aplicación de las Ordenanzas Zonales correspondientes a los suelos lucrativos previstos en la ordenación, y dividiéndolo por la superficie total del Área de Reparto.

Artículo 10.2.3.3 COEFICIENTES DE REFERENCIA. [E]

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

Artículo 10.2.3.4 APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO EN EL SUELO URBANIZABLE. [E]

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

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

SECCIÓN 10.2.4. ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.**Artículo 10.2.4.1 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN DETALLADA. [E]**

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

1. Suelo Urbanizable ordenado por el Plan General.
 - a. Con ordenación propia del Plan General.
 - b. Suelo Urbanizable para el que el Plan General adopta la ordenación detallada establecida previamente por algún instrumento de desarrollo previo al presente Plan General, cuyas determinaciones no han sido aún ejecutadas materialmente.
2. Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial.

Artículo 10.2.4.2 SUELO URBANIZABLE ORDENADO POR EL PLAN GENERAL. [E]

El presente Plan General establece la Ordenación Detallada de los siguientes sectores:

SECTOR	NOMBRE	ORDENACIÓN DETALLADA
SE-3	Paraje del Calbarro	Plan General
SE-4	Las Veguillas	Plan General
SE-6	Camino de las Huertas 2	Plan General

Artículo 10.2.4.3 SUELOS URBANIZABLES CON OD INCORPORADA [E].

SECTOR	NOMBRE	ORDENACIÓN DETALLADA
SE-2	Los Monderos	Modificación puntual con Ordenación Detallada incorporada

Artículo 10.2.4.4 SUELO URBANIZABLE REMITIDO A PLAN PARCIAL. [E]

El presente Plan General remite a Plan Parcial la ordenación detallada de los siguientes sectores:

SECTOR	NOMBRE	ORDENACIÓN DETALLADA
1	Paraje de la Carmenilla	Plan Parcial
5	Camino de las Huertas 1	Plan Parcial
7	Camino de las Huertas 3	Plan Parcial
8	Camino de las Huertas 4	Plan Parcial
9	Camino Viejo de Torremenga	Plan Parcial
10	Calleja de Aceda	Plan Parcial
11	Santa Lucía Sur	Plan Parcial
12	Las Cruces	Plan Parcial
13	El Pocito	Plan Parcial
14	Paraje del Campanero	Plan Parcial

SECCIÓN 10.2.5. OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.**Artículo 10.2.5.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. [E]**

Conforme al artículo 124 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el Plan General prevé la delimitación de las Unidades de Actuación en que han de desarrollarse los sectores de Suelo Urbanizable, de la siguiente manera:

1. Suelo Urbanizable ordenado por el Plan General: Las unidades se delimitan en los planos de ordenación del Plan General y se detallan en las fichas del Artículo 10.3.1.5 de la presente Normativa Urbanística.
2. Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial: Corresponderá a los distintos planes parciales la delimitación de las unidades de actuación correspondientes.

Artículo 10.2.5.2 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES. [D]

En el Suelo Urbanizable ordenado por el presente Plan General, se establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación a escala 1/1.000.

En el Suelo Urbanizable remitido a Plan Parcial, corresponderá a estas figuras la definición de alineaciones.

Artículo 10.2.5.3 DETERMINACIÓN DE RASANTES. [D]

En el Suelo Urbanizable ordenado por el presente Plan General, la determinación de rasantes en la red viaria se establece de la siguiente manera:

1. Señalamiento gráfico en los planos de Ordenación a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.
2. En ausencia de señalamiento gráfico, la determinación de rasantes se efectuará mediante Estudio de Detalle tramitado conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.

En el Suelo Urbanizable remitido a Plan Parcial, corresponderá a estas figuras la definición de rasantes.

CAPÍTULO 10.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 10.3.1.1 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. [E]

Cada una de las Unidades de Actuación definidas por la ordenación detallada de cada sector, se desarrollará mediante Programa de Ejecución y conforme al Régimen de las Actuaciones Urbanizadoras previsto en la legislación urbanística y al sistema que determine en cada caso el Programa de Ejecución correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título IV de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

A. Sistemas de Ejecución Indirecta:

1. Compensación
2. Concertación.

B. Sistemas de Ejecución Directa:

1. Cooperación;
2. Expropiación.

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

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

Artículo 10.3.1.2 DESARROLLO DE ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. [E]

1. La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.
2. Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 143 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
3. La obtención del suelo destinado por el Plan General a Sistemas Generales se realizará por alguno de los siguientes sistemas:
 - a. Expropiación.
 - b. Ocupación Directa.
 - c. Cesión por adscripción a Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - d. Cesión por inclusión en Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - e. Cesión por reparcelación en Actuación Asistemática.
4. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo conforme a las previsiones del presente Plan General para cada uno de los elementos de la Red Básica de Dotaciones que se recogen en el TÍTULO 8 de la presente Normativa.
5. Los nuevos accesos a las carreteras de Autonómica deberán ser ejecutados con cargo a la promoción del sector. Para su autorización será precisa la presentación de un proyecto redactado por técnico competente y visado. En su tramitación, autorización y ejecución se tendrá en cuenta la normativa sectorial vigente.

En este sentido se tendrá en cuenta la Orden FOM/2873/2007, de 24 de setiembre, sobre procedimientos a complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras.

**Artículo 10.3.1.3 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. [E]**

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Programa de Ejecución, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Unidad de Ejecución y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial y Programa de Ejecución que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del Título 3 de la presente Normativa.

Artículo 10.3.1.4 PARCELACIÓN. [E]

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se hayan aprobado definitivamente el Programa de Ejecución y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Artículo 10.3.1.5 TRATAMIENTO DE LOS ELEMENTOS NATURALES EXISTENTES. [D]

En el desarrollo de los sectores se respetará en lo posible el arbolado autóctono internando integrarlo dentro de los viales y zonas verdes del suelo urbano. En caso de que el suelo lleve ajardinamiento, se recomienda realizarlos con especies autóctonas y sistemas de riego de bajo consumo de agua, estipulándolo así en el plan general. Para evitar el impacto paisajístico sobre las zonas naturales de futuras construcciones e instalaciones se deberán crear zonas verdes arboladas con quercíneas y en las zonas húmedas con álamos, fresnos, almeceas, adelfas, u otras especies autóctonas de crecimiento rápido.

**CAPÍTULO 10.4. CONDICIONES PARTICULARES PARA LOS SECTORES.**

SUELO URBANIZABLE		SE- 1	
NOMBRE: Paraje de la Carmenilla			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
LOCALIZACIÓN		ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN	
		Está situado al Noroeste del núcleo de Jaraíz, junto a la Urbanización La Carmenilla. Corresponde con el SAU-41 de las NNSS de 1993.	
		ÁREA DE REPARTO ZOU	
		A 8	
		RÉGIMEN	
		General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)	
SUPERFICIES			
SUPERFICIE SECTOR. (m2)		23.708	
RED BÁSICA (m2)		0	
SUPERFICIE TOTAL. (m2)		23.708	
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)		23.708	
PARÁMETROS GLOBALES		DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS	
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)		7.112	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)		7.112	
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)		0,30	
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)		0,30	
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)		10	
Nº VIVIENDAS (indicativo)		24	
		ZONAS VERDES. (m2)	
		15 m2s/100 m2c	
		1.067	
		EQUIPAMIENTOS (m2)	
		20 m2s/100 m2c	
		1.422	
		TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)	
		2.489	
		APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	
		1 plaza/100 m2c	
		71	
		APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	
		1 plaza/200 m2c	
		36	
CONDICIONES DE DESARROLLO		USOS	
INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA		USO GLOBAL	
Ordenación Detallada s/ Plan Parcial		Residencial baja densidad	
		USO MAYORITARIO	
		Residencial Unifamiliar	
GESTIÓN		USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL	
Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.		Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto	
FIGURAS DE DESARROLLO		Terciario y Dotacional privado: < 5%	
Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.		EDIFICABILIDAD VP (m2c)	
PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)		2.134	
8 AÑOS		USOS PROHIBIDOS	
		Los no permitidos expresamente.	
OTRAS CONDICIONES			
El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.			

**SUELO URBANIZABLE****SE- 1****NOMBRE:** Paraje de la Carmenilla**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****OBSERVACIONES**



SUELO URBANIZABLE

SE- 2

NOMBRE: Los Monderos

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

La superficie objeto de actuación se encuentra situada al Norte de la población de Jaraíz de la Vera y delimitado por el Arroyo Los Lavaderos (Norte), el límite del S.U. de Jaraíz (Sur), Camino de Los Monderos (Este) y Carretera EX-203 en dirección a Cuacos de Yuste (Oeste).
Sobre el ámbito, de uso global dotacional, se ha previsto la implantación de una residencia para mayores.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

B | 9

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	17.244
RED BÁSICA (m2)	0
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	17.244
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	17.244

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	7.760
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	7.760
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,45
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,45
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	0
Nº VIVIENDAS (indicativo)	0

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	2/3 15% S total	1.724
EQUIPAMIENTOS (m2)	1/3 15% S total	862
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		2.587
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	78
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	39

CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA

Ordenación Detallada en M.P. con AD (Asumida)

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 AÑOS

USOS

USO GLOBAL

Dotacional

USO MAYORITARIO

USO DOTACIONAL – EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.
1. Uso Asistencial (DEA-): a. Sin residencia (A1); b. Con residencia (A2).
2. Uso Sanitario (DES-): a. Clínicas de medicina humana en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

s/ Planeamiento de desarrollo aprobado.

EDIFICABILIDAD VP (m2c)

USOS PROHIBIDOS

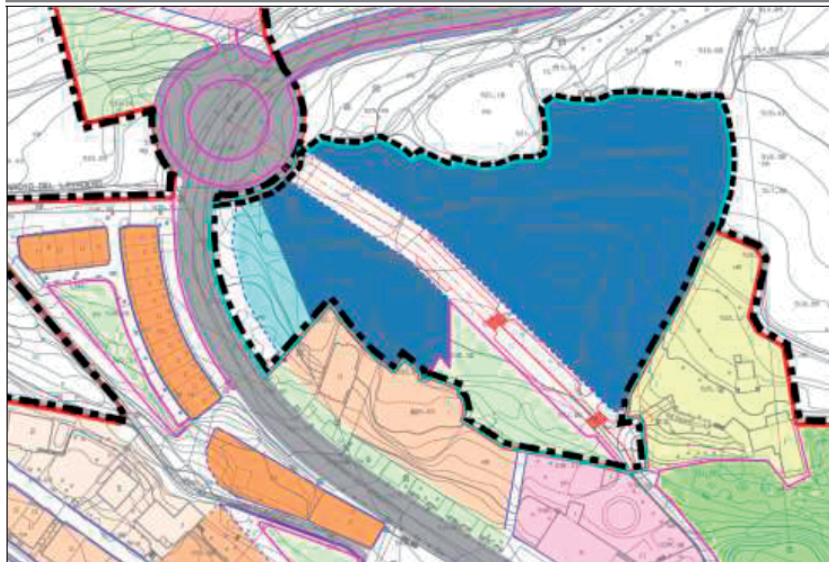
Los no permitidos expresamente.

OTRAS CONDICIONES

El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.
En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 2**

NOMBRE: Los Monderos

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****APROVECHAMIENTO LUCRATIVO GLOBAL:**

SUPERFICIE TOTAL (m ²)	17.244
EDIFICABILIDAD TOTAL (m ²)	7.759,80
EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² / m ²)	0,45

APARCAMIENTOS:

USOS	Porcentaje	Uds.
Público	1/200 m ² .	39
Privado	1/200 m ² .	39

APROV. LUCRATIVO PORMENORIZADO:

USOS	m ² . CONSTR.	VIVIENDAS
DE-SA	7.759,80	0
TOTAL	7.759,80	0

CESIONES DE SUELO:

USOS PÚBLICOS	m ² . SUELO	%
Zona Verde Pública	2.102,25	12,19%
Dotacional Público	865,40	5,02%
Viario	2.765,00	16,03%
TOTAL	5.732,65	33,24%

ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS:

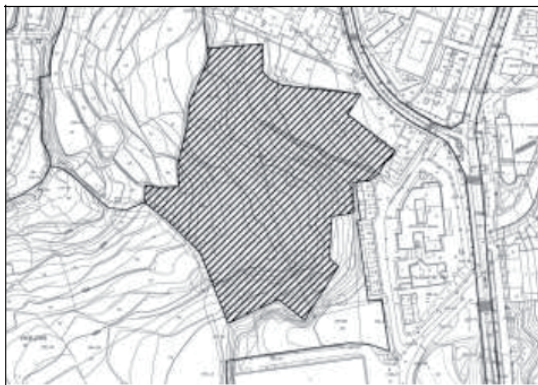
TITULARIDAD	EDIF. TOTAL (m ² .construidos)
PÚBLICA	10% (Convenio Urbanístico)
PRIVADA	90% del aprovechamiento

ASIGNACIÓN DE SUELOS:

	m ² . SUELO	%
Cesión usos públicos	5.732,65	33,24%
Usos lucrativos	11.511,35	66,76%

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 3****NOMBRE:** Paraje del Calbarro**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Corresponde con el SAU-52 de las NNSS de 1993, contando con Plan Parcial aprobado definitivamente y Convenio Urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento de Jaraíz de la Vera con fecha 1/12/2000, si bien no se ha desarrollado en todos estos años. El PGM recoge la ordenación detallada de dicho Plan Parcial, ajustando algunos aspectos puntuales. Se sitúa próximo al acceso SO de la población por la carretera EX-203, junto a la Avda. de la Montaña.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

C | 10

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	23.600
RED BÁSICA (m2)	0
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	23.600
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	23.600

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	12.508
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	12.508
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,53
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,53
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	53
Nº VIVIENDAS (indicativo)	125

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15 m2s/100 m2c	1.876
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100 m2c	2.502
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		4.378
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	125
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	63

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 AÑOS

USOS

USO GLOBAL	Residencial media densidad
USO MAYORITARIO	Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
Terciario: < 20%	
Dotacional privado: < 15%	3.752

USOS PROHIBIDOS

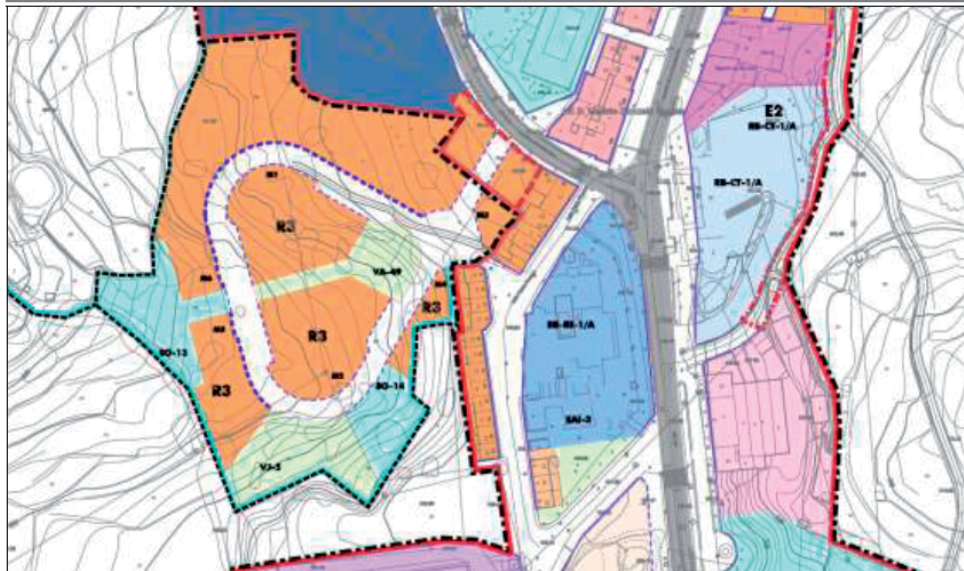
Los no permitidos expresamente.

OTRAS CONDICIONES

El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. En concreto, correrá a cargo del sector la urbanización de la calle de conexión con la Avenidad de la Montaña a través del SUNC-AA2. En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 3**

NOMBRE: Paraje del Calbarro

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

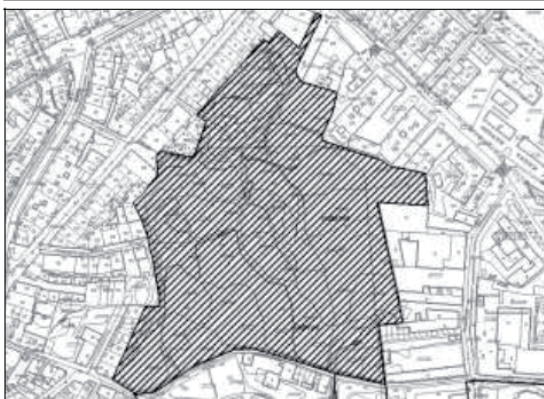
USOS LUCRATIVOS							
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
M1	R3	ENSANCHE	2.219		0,9404	2.087	2.087
M2	R3	ENSANCHE	2.229		0,9404	2.096	2.096
M3	R3	ENSANCHE	342		0,9404	322	322
M4	R3	ENSANCHE	424		0,9404	399	399
M5	R3	ENSANCHE	1.451		0,9404	1.364	1.364
M6	R3	ENSANCHE	6.636		0,9404	6.240	6.240
TOTAL LUCRATIVO				13.301		12.508	1
DOTACIONES PÚBLICAS							
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo			ESTÁNDARES DOTACIONALES SI LSOTEX
VJ-5	EL	Zonas Verdes	1.745				
VA-49	EL	Zonas Verdes	1.140				
TOTAL ZV				2.885			1.876
EQ-13	EQ	Equipamiento público	1.602				
EQ-14	EQ	Equipamiento público	939				
TOTAL EQ				2.541			2.502
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				5.426			4.378
VIARIO		Calles y plazas	4.873				
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				4.873			
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				10.299			
SUPERFICIE SECTOR S. ámbito + S. equip exterior				23.600			
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,530	
Plazas públicas				63	APROVECHAMIENTO MED	0,530	
Plazas privadas				125			

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 4**

NOMBRE: Las Veguillas

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

Corresponde con el subsector Norte del SAU-20 de las NNSS de 1993. Está situado al Sur del núcleo consolidado de Jaraíz.

Se divide en dos Unidades de Actuación para su desarrollo.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

D | 11

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	24.668
RED BÁSICA (m2)	12.558
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	37.226
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	37.226

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	22.336
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	22.336
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,60
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,60
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	35
Nº VIVIENDAS (indicativo)	87

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15 m2s/100 m2c	3.350
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100 m2c	4.467
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		7.817
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	223
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	112

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

USOS

USO GLOBAL	Residencial media densidad
USO MAYORITARIO	Residencial

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 AÑOS

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
Terciario: < 20%	
Dotacional privado: < 15%	6.701

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

OTRAS CONDICIONES

El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tajo. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.



SUELO URBANIZABLE

SE- 4

NOMBRE: Las Veguillas

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

ESQUEMA DE ORDENACIÓN



USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES

REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p.)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ REPLANEX (Decreto 7/2007)
M1	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	1.875		2.3552	4.416	1	4.416	
M2	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	735		3.8993	2.866	1	2.866	
M3	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	1.104		2.9185	3.222	1	3.222	
M4	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	974		2.5308	2.465	1	2.465	
M5	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	926		2.8164	2.608	1	2.608	
M6	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	1.183		1.9966	2.362	1	2.362	
M7	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	1.004		1.9602	1.968	1	1.968	
M8	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	917		2.6489	2.429	1	2.429	
TOTAL LUCRATIVO				8.718		22.336		22.336	
1	EL	Zonas Verdes	1.111						
2	EL	Zonas Verdes	565						
3	EL	Zonas Verdes	1.274						
3	EL	Zonas Verdes	400						
TOTAL ZV				3.350					3.350
1	E2	Equipamiento público	948						
2	E2	Equipamiento público	1.387						
3	E2	Equipamiento público	2.232						
TOTAL EQ				4.567					4.467
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				7.917					7.917
VIARIO		Calles y plazas	8.033						
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				8.033					
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				15.950					
SUPERFICIE NETA SECTOR				24.668					
SUPERFICIE RED BÁSICA INTERIOR			RB-VP-5	12.558					
SUPERFICIE SECTOR				37.226					
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,600	0,6	22336	
Plazas públicas			112		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,600			

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

Los instrumentos de desarrollo del sector completarán las determinaciones de rasantes, diseño de viario, etc. Hasta el grado de detalle propio del Proyecto de Urbanización.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 4**

NOMBRE: Las Veguillas

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES UA-1**

SUB-04-1 (NORTE)									
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)	ESTANDARES DOTACIONALES S/ REPLANEX (Decreto 71/2007)
M1	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	1.875		2,3552	4.416	1	4.416	
M6	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	1.183		1,9966	2.362	1	2.362	
M7	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	1.004		1,9602	1.968	1	1.968	
M8	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	917		2,6489	2.429	1	2.429	
TOTAL LUCRATIVO				4.979	2.2442659	11.175	1	11.175	
1	EL	Zonas Verdes	1.111						
2	EL	Zonas Verdes	565						
3	EL	Zonas Verdes							
TOTAL ZV				1.676					1.676
1	E2	Equipamiento público	1.387						
2	E2	Equipamiento público	948						
TOTAL EQ				2.335					2.235
VIARIO			Calles y plazas	4.700					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				4.700					
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				8.711					
SUPERFICIE NETA SECTOR				13.690					
SUPERFICIE RED BÁSICA INTERIOR			RB-VP-5a	4.935					
SUPERFICIE SECTOR				18.625					
PLAZAS DE APARCAMIENTO									
Plazas públicas			56		COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,600	0,6	11175	
Plazas privadas			112		APROVECHAMIENTO MEDI	0,600			

**SUELO URBANIZABLE****SE- 4**

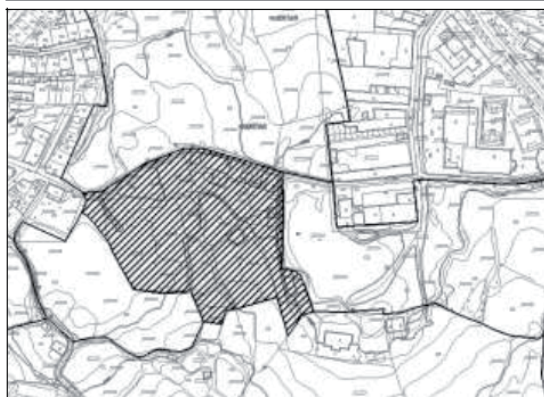
NOMBRE: Las Veguillas

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES UA-2**

SUB-04-2 (SUR)									
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. NETA m ² c/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u.p)	ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ REPLANEX (Decreto 7/2007)
M2	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	735		3,8993	2.866	1	2.866	
M3	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	1.104		2,9185	3.222	1	3.222	
M4	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	974		2,5308	2.465	1	2.465	
M5	R3	RESIDENCIAL ENSANCHE	926		2,8164	2.608	1	2.608	
TOTAL LUCRATIVO				3.739	2,98491575	11.161	1	11.161	
1	EL	Zonas Verdes	1.274						
2	EL	Zonas Verdes	400						
TOTAL ZV				1.674					1.674
1	EQ	Equipamiento	2.232						
TOTAL EQ				2.232					2.232
VIARIO									
		Calles y plazas	3.333						
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				3.333					
TOTAL SUELOS PUBLICOS				7.239					
SUPERFICIE NETA SECTOR				10.978					
SUPERFICIE RED BÁSICA INTERIOR				7.623					
SUPERFICIE SECTOR				18.601					
PLAZAS DE APARCAMIENTO									
Plazas públicas			56		COEF. EDIFICABILIDAD (m ²	0,600	0,6	11161	
Plazas privadas			112		APROVECHAMIENTO MEDIO	0,600			

**SUELO URBANIZABLE****SE- 5**

NOMBRE: Camino de las Huertas 1

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

Corresponde con el Subsector Sur del SAU-20 de las NNSS de 1993. Está situado al Sur del Camino de las Huertas, en continuidad con el Sector-4.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

E | 12

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	14.894
RED BÁSICA (m2)	0
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	14.894
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	14.894

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	9.681
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	9.681
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,65
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,65
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	50
Nº VIVIENDAS (indicativo)	74

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15 m2s/100 m2c	1.452
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100 m2c	1.936
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		3.388
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	97
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	48

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada s/ Plan Parcial

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

6 AÑOS

USOS

USO GLOBAL	Residencial media densidad
USO MAYORITARIO	Residencial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto Terciario: < 20% Dotacional privado: < 15%	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
	2.904

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

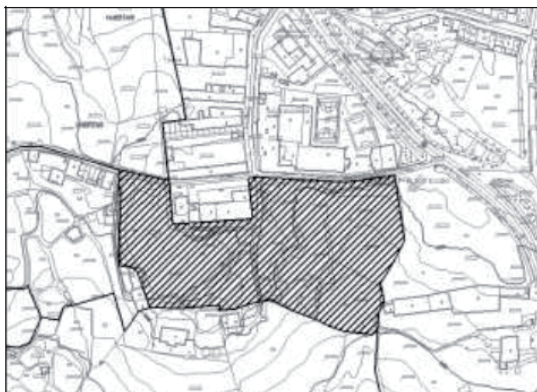
OTRAS CONDICIONES

El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 5**

NOMBRE: Camino de las Huertas 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****OBSERVACIONES**

**SUELO URBANIZABLE****SE- 6****NOMBRE:** Camino de las Huertas 2**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Corresponde con el SAU-26b de las NNSS de 1993, junto al Camino de las Huertas.

Hubo un Programa de Ejecución con Proyecto de Reparcelación y Urbanización aprobados definitivamente con fecha 6 de abril de 2009 (DOE 29/4/2009) pero que no se desarrolló. El PGM recoge la ordenación detallada previa, si bien con alguna modificación puntual para garantizar el cumplimiento de los estándares de la LSOTEX.

Está situado al Sur del núcleo urbano, junto al Colegio Egido y el Camino de las Huertas.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

F | 13

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	18.727
RED BÁSICA (m2)	0
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	18.727
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	18.727

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	12.173
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	12.173
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,65
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,65
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	50
Nº VIVIENDAS (indicativo)	94

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15 m2s/100 m2c	1.826
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100 m2c	2.435
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		4.260
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	122
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	61

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada establecida en el PGM

USOS

USO GLOBAL	Residencial media densidad
USO MAYORITARIO	Residencial

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 AÑOS

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

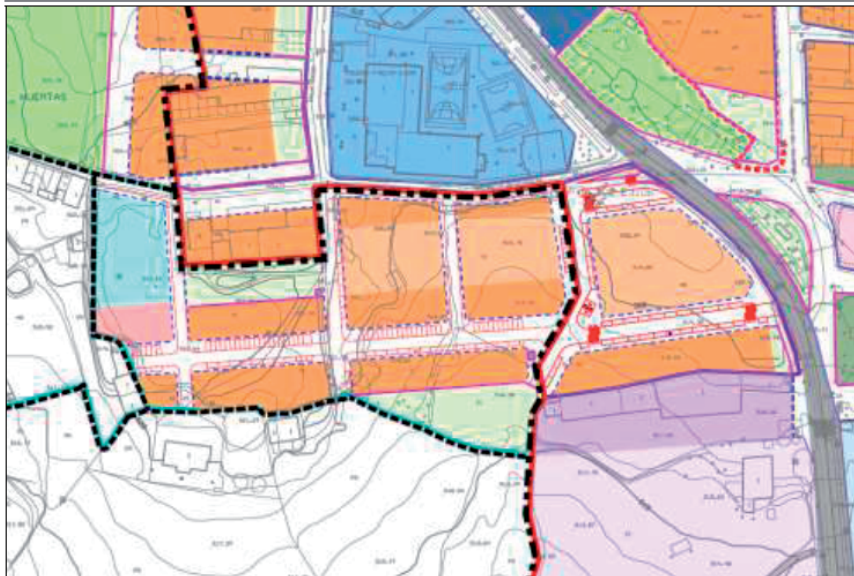
Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
Terciario: < 20%	
Dotacional privado: < 15%	3.652

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

OTRAS CONDICIONES

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

**SUELO URBANIZABLE****SE- 6****NOMBRE:** Camino de las Huertas 2**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

USOS LUCRATIVOS								
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m ² suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m ² suelo	EDIF. META m ² edif/m ² s sg ORD	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m ² c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m ² c u. p.)
M1	R4	RESID. INTENSIVA	546			1.185	1	1.185
M2	R3	ENSANCHE	913,5			1.323,74	1	1.324
M3	R3	ENSANCHE	489,8			979,6	1	980
M3	R5	UNIF. ADOSADA	1.355,60			1.355,60	1	1.356
M3	R3	ENSANCHE	664,5			962,9	1	963
M4	R3	ENSANCHE	277,25			554,5	1	555
M4	R5	UNIF. ADOSADA	1.346,30			1.376,68	1	1.377
M4	R3	ENSANCHE	667,4			936,74	1	937
M5	R3	ENSANCHE	223,35			323,65	1	324
M6	R3	ENSANCHE	1.004,50			1.455,61	1	1.456
M7	R3	ENSANCHE	1.185,90			1.718,46	1	1.718
TOTAL LUCRATIVO				8.674		12.173	1	12.173
DOTACIONES PÚBLICAS								
ELEMENTO	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR ELEMENTO m ² suelo	SUPERFICIE TOTAL m ² suelo				ESTÁNDARES DOTACIONALES SI/LSOTEX
VJ-11	EL	Zonas Verdes	1.611					
VA-49	EL	Zonas Verdes	1.120					
TOTAL ZV				2.731				1.826
EO-12	EQ	Equipamiento público	1.581					
TOTAL EQ				1.581				2.435
TOTAL ZONA VERDE + EQUIPAMIENTO				4.312				4.260
VIARIO		Calles y plazas	5.741					
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				5.741				
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				10.053				
SUPERFICIE SECTOR				18.727				
PLAZAS DE APARCAMIENTO					COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c)	0,650		
Plazas públicas		61			APROVECHAMIENTO MED	0,650		
Plazas privadas		122						

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zonas de Ordenanza, a lo que no habrá que aplicar ningún coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.



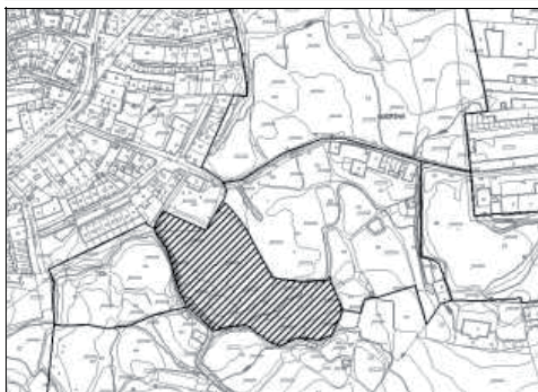
SUELO URBANIZABLE

SE- 7

NOMBRE: Camino de las Huertas 3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN

Está situado en el Camino de las Huertas, en la prolongación de la Calle Móstoles.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

G | 14

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	8.030
RED BÁSICA (m2)	0
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	8.030
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	8.030

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	5.220
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	5.220
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,65
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,65
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	50
Nº VIVIENDAS (indicativo)	40

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15 m2s/100 m2c	783
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100 m2c	1.044
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		1.827
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	52
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	26

CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA

Ordenación Detallada s/ Plan Parcial

USOS

USO GLOBAL	Residencial media densidad
USO MAYORITARIO	Residencial

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 AÑOS

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
Terciario: < 20%	
Dotacional privado: < 15%	1.566

USOS PROHIBIDOS

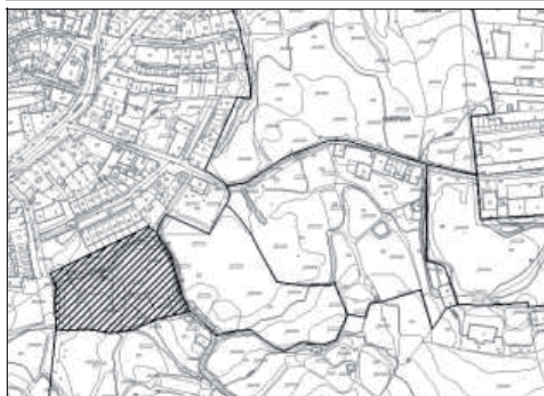
Los no permitidos expresamente.

OTRAS CONDICIONES

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

En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 7****NOMBRE:** Camino de las Huertas 3**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****OBSERVACIONES**

**SUELO URBANIZABLE****SE- 8****NOMBRE:** Camino de las Huertas 4**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Está situado en el Camino de las Huertas, en la prolongación de la Calle Móstoles.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

H | 15

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	5.698
RED BÁSICA (m2)	0
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	5.698
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	5.698

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	3.704
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	3.704
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,65
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,65
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	50
Nº VIVIENDAS (indicativo)	28

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15 m2s/100 m2c	556
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100 m2c	741
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		1.296
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	37
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	19

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada s/ Plan Parcial

USOS

USO GLOBAL	Residencial media densidad
USO MAYORITARIO	Residencial

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 AÑOS

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto Terciario: < 20% Dotacional privado: < 15%	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
	1.111

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

OTRAS CONDICIONES

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

En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 8****NOMBRE:** Camino de las Huertas 4**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****OBSERVACIONES**

**SUELO URBANIZABLE****SE- 9****NOMBRE:** Camino Viejo de Torremenga**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****LOCALIZACIÓN****ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN**

Está situado al Suroeste del núcleo urbano, junto al Camino de Torremenga.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

I | 16

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	21.989
RED BÁSICA (m2)	0
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	21.989
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	21.989

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	11.654
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	11.654
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,53
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,53
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	25
Nº VIVIENDAS (indicativo)	55

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15 m2s/100 m2c	1.748
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100 m2c	2.331
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		4.079
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	117
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	58

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada s/ Plan Parcial

USOS

USO GLOBAL	Residencial baja densidad
USO MAYORITARIO	Residencial Unifamiliar

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 AÑOS

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto Terciario y Dotacional privado: < 5%	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
	3.496

USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente.**OTRAS CONDICIONES**

El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 9****NOMBRE:** Camino Viejo de Torremenga**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****OBSERVACIONES**

**SUELO URBANIZABLE****SE- 10**

NOMBRE: Calleja de Aceda

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

Está situado al Este del núcleo urbano, junto a la Carretera de Collado y la Zona Deportiva Municipal.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

J | 17

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	30.114
RED BÁSICA (m2)	0
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	30.114
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	30.114

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	9.034
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	9.034
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,30
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,30
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	25
Nº VIVIENDAS (indicativo)	75

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15 m2s/100 m2c	1.355
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100 m2c	1.807
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		3.162
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	90
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	45

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada s/ Plan Parcial

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 AÑOS

USOS**USO GLOBAL**

Residencial baja densidad

USO MAYORITARIO

Residencial Unifamiliar

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: Mínimo s/ LSOTEX y cálculo. Vivienda libre: resto
Terciario y Dotacional privado: < 5%

EDIFICABILIDAD VP (m2c)

2.710

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

OTRAS CONDICIONES

El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.
En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 10****NOMBRE:** Calleja de Aceda**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****OBSERVACIONES**

La Ordenación Detallada del Sector deberá localizar las cesiones de equipamientos y zonas verdes contiguas a la Zona Deportiva existente.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 11**

NOMBRE: Santa Lucía Sur

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

Está situado al Este del núcleo urbano, entre el Cementerio y la zona industrial, rematando las manzanas existentes.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

K | 18

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	17.100
RED BÁSICA (m2)	0
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	17.100
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	17.100

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	7.695
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	7.695
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,45
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,45
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	0
Nº VIVIENDAS (indicativo)	0

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	2/3 15% S total	1.710
EQUIPAMIENTOS (m2)	1/3 15% S total	855
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		2.565
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	77
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	38

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada s/ Plan Parcial

USOS

USO GLOBAL	Industrial en polígono
USO MAYORITARIO	Industrial

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 AÑOS

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Industrial: 90%	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
Terciario: 10%	

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

OTRAS CONDICIONES

El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 11****NOMBRE:** Santa Lucía Sur**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****OBSERVACIONES**

**SUELO URBANIZABLE****SE- 12**

NOMBRE: Las Cruces

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN	ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN
	Situado al Sur del núcleo, en la margen Este de la Carretera de Casatejada.
ÁREA DE REPARTO ZOU	
L 19	
RÉGIMEN	
General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)	

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	57.975
RED BÁSICA (m2)	2.812
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	60.787
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	60.787

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	27.354
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	27.354
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,45
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,45
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	0
Nº VIVIENDAS (indicativo)	0

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	2/3 15% S total	5.798
EQUIPAMIENTOS (m2)	1/3 15% S total	2.899
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		8.696
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	274
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	137

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada s/ Plan Parcial. La rotonda de acceso al sector es Red Básica (OE), por lo tanto vinculante en su posición y diseño.

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

8 AÑOS

USOS**USO GLOBAL**

Industrial en polígono

USO MAYORITARIO

Industrial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Industrial: 90%
Terciario: 10%

EDIFICABILIDAD
VP (m2c)

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

OTRAS CONDICIONES

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

La situación y dimensión de la Glorieta de acceso al ámbito es determinación de Ordenación Estructural, corriendo a cargo del Sector tanto la obtención del suelo necesario, como la ejecución material de la misma. Las condiciones técnicas deberán contar con el visto bueno de la D.G. de Carreteras en el momento de redacción del Proyecto de urbanización.

En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

Incluye el siguiente elemento de Red Básica: RB-CRV-6b/A. S= 2.812 m2s

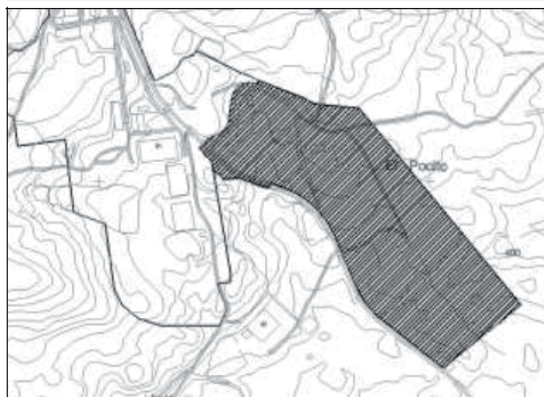
**SUELO URBANIZABLE****SE- 12**

NOMBRE: Las Cruces

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****OBSERVACIONES**

**SUELO URBANIZABLE****SE- 13**

NOMBRE: El Pocito

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

Ámbito situado en la Carretera EX-392, a Casatejada, frente al Polígono Industrial existente.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

M | 20

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	323.328
RED BÁSICA (m2)	6.721
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	330.049
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	330.049

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	148.522
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	148.522
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,45
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,45
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	0
Nº VIVIENDAS (indicativo)	0

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	2/3 15% S total	32.333
EQUIPAMIENTOS (m2)	1/3 15% S total	16.166
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		48.499
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	1.485
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	743

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada s/ Plan Parcial. La rotonda de acceso al sector es Red Básica (OE), por lo tanto vinculante en su posición y diseño.

GESTIÓN

Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

4 AÑOS

USOS

USO GLOBAL	Industrial en polígono
USO MAYORITARIO	Industrial

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Industrial: 90% Terciario: 10%	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
-----------------------------------	-------------------------

USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente.

OTRAS CONDICIONES

El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. La situación y dimensión de la Glorieta de acceso al ámbito es determinación de Ordenación Estructural, corriendo a cargo del Sector tanto la obtención del suelo necesario, como la ejecución material de la misma. Las condiciones técnicas deberán contar con el visto bueno de la D.G. de Carreteras en el momento de redacción del Proyecto de urbanización. En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito. Incluye el siguiente elemento de Red Básica: RB-CRV-7/A. S= 6.721 m2s

**SUELO URBANIZABLE****SE- 13**

NOMBRE: El Pocito

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****OBSERVACIONES**

Los trazados viarios señalados en los planos de ordenación son meramente indicativos, vinculando únicamente el punto de acceso desde la rotonda de la carreteras, siendo ésta determinación de Ordenación Estructural.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 14**

NOMBRE: Paraje del Campanero

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

Corresponde con el SAU-50 de las NNSS de 1993.
Delimita unos suelos ocupados parcialmente por viviendas unifamiliares, en el Paraje del Campanero, al Norte del Término Municipal.

ÁREA DE REPARTO | ZOU

N | 21

RÉGIMEN

Urbanizaciones residenciales de carácter autónomo (Disposición Adicional Cuarta de la Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

SUPERFICIES

SUPERFICIE SECTOR. (m2)	57.902
RED BÁSICA (m2)	0
SUPERFICIE TOTAL. (m2)	57.902
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO. (m2)	57.902

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m2c)	4.632
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2up)	4.632
APROVECHAMIENTO MEDIO (m2up/m2s)	0,08
COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)	0,08
DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	4
Nº VIVIENDAS (indicativo)	23

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

ZONAS VERDES. (m2)	15 m2s/100 m2c	695
EQUIPAMIENTOS (m2)	20 m2s/100 m2c	926
TOTAL DOTACIONES LOCALES. (m2)		1.621
APARCAMIENTO PRIVADO (nº plazas)	1 plaza/100 m2c	46
APARCAMIENTO PÚBLICO (nº plazas)	1 plaza/200 m2c	23

CONDICIONES DE DESARROLLO**INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Ordenación Detallada s/ Plan Parcial

USOS

USO GLOBAL	Residencial urbanización autónoma
USO MAYORITARIO	Residencial Unifamiliar

GESTIÓN

Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.

FIGURAS DE DESARROLLO

Programa de Ejecución, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización.

PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN (a partir de la AD del PGM)

2 AÑOS

USOS COMPATIBLES Y RÉGIMEN DEL USO RESIDENCIAL

Residencial: Vivienda protegida: según art. 74.3-c de la LSOTEX, equivalente al 10%, que se monetiza.	EDIFICABILIDAD VP (m2c)
Vivienda libre: 100% en ámbito, con las condiciones anteriores.	
Terciario: Comercial, Hotelero, Hostalero < 5%	0

USOS PROHIBIDOS Los no permitidos expresamente.**OTRAS CONDICIONES**

El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y las infraestructuras autónomas necesarias para completar todos los servicios que ésta demande por su dimensión y características específicas.
En la Consulta de Viabilidad previa al desarrollo del Programa de Ejecución se deberá contar con la viabilidad de suministro, estudiado e informado por la Confederación Hidrográfica del Tago. El Informe favorable de la CHT será preceptivo para el inicio del desarrollo del ámbito.

**SUELO URBANIZABLE****SE- 14****NOMBRE:** Paraje del Campanero**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES****OBSERVACIONES**

TÍTULO 11. SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 11.1. DETERMINACIONES GENERALES.

SECCIÓN 11.1.1. ÁMBITO Y CATEGORÍAS.

Artículo 11.1.1.1 DELIMITACIÓN. [E]

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General Municipal, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Artículo 11.1.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. [E]

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme al artículo 7 de Reglamento de de Planeamiento de Extremadura y al artículo 11 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Las categorías definidas para el SNU son:

1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.
 - a. SNUC: Suelo No Urbanizable Común.
2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
 - a. SNUP-N1 de Protección Natural de Corredor Ecológico y de Biodiversidad y Red Natura 2000, en la que se incluyen los siguientes elementos:
 - RENPEX: Corredor Ecológico y de Biodiversidad “Entorno de los Pinares del Tiétar”.
 - ZEPA: Río y Pinares del Tiétar, ámbito Sur del municipio.
 - ZEC: Río Tiétar, ámbito Sur del municipio.
 - b. SNUP-N2 de Protección Natural de ZEC Sierra de Gredos – Valle del Jerte y Parque Territorial Natural de la Sierra de Gredos (Plan Territorial de la Vera)
 - c. SNUP-N3 de Protección Natural de Red Natura 2000, en la que se incluyen los siguientes elementos:
 - ZEPA: Río y Pinares del Tiétar, ámbito Norte del municipio.
 - ZEC: Río Tiétar, ámbito Norte del municipio.
 - d. SNUP-A de Protección Ambiental de Cauces y Lagunas.
 - e. SNUP-P de Protección Paisajística.
 - f. SNUP-E1 de Protección Estructural Forestal.
 - g. SNUP-E2 de Protección Estructural de Dehesa.
 - h. SNUP-E3 de Protección Estructural de Regadíos Oficiales.

Incluye como subcategoría los Poblados Tradicionales de Regadío (SNUP-E3prt).
 - i. SNUP-E4 de Protección Estructural Agrícola.

- j. SNUP-E5 de Protección Estructural de Regadíos Tradicionales.
- k. SNUP-E6 de Protección Estructural de Vías Pecuarias.
- l. SNUP-C1 de Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos.
- m. SNUP-I de Protección de Infraestructuras.

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

Un primer nivel incluiría las representadas por rellenos de color, que cubren la totalidad del municipio y que corresponden con las distintas condiciones físicas del territorio.

Un segundo nivel, representado, en su caso, por tramas o líneas, añadiría condiciones complementarias a las afectadas por legislación sectorial o figura de protección específica.

PRIMER NIVEL DE COBERTURA	SEGUNDO NIVEL DE COBERTURA
Protección Natural de Red Natura 2000 y REMPEX Protección Natural de Parque Territorial Natural de la Sierra de Gredos Protección Ambiental de Cauces y Lagunas Protección Ambiental Paisajística Protección Ambiental de Paisaje Agrario Protección Estructural Forestal Protección Estructural de Dehesa Protección Estructural de Regadíos Protección de Infraestructuras	Protección Natural REMPEX Protección Natural ZEPA Protección Natural ZEC Protección Hidrológica (1) Protección de Hábitats de Interés (2) Protección de Montes Protección de Infraestructuras. Afecciones de carreteras (3) Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos (4)

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

1. Protección Hidrológica, conforme a la Ley de Aguas.
2. Protección de Hábitats de Interés, conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
3. Protección de los Montes de Utilidad Pública, conforme a la Ley de Montes.
4. Protección Infraestructuras: Afecciones de carreteras que incluye las bandas a ambos lados de las carreteras con limitaciones a las actividades. Conforme a la Ley de Carreteras de Extremadura.
5. Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos, conforme a la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Las categorías del Suelo No Urbanizable tienen correspondencia con las establecidas en el Plan Territorial de La Vera. Éste distingue entre las que son competencia del Plan Territorial y las que son de competencia municipal. En el primer caso estarían:

- Ámbito de “Parque Territorial Natural”, que se corresponde con el SNUP-N2 de Protección Natural de Parque Territorial Natural de la Sierra de Gredos
- Ámbito de “Corredor Territorial Ecológico y de Biodiversidad”, que se corresponde con parte del SNUP-N1 de Protección Natural de la Red Natura 2000.

En el segundo grupo, que se distribuye entre las demás categorías del SNU:

- Ámbito de “Protección Ambiental”
- Ámbito de “Protección Cultural”
- Ámbito de “Protección Ganadera”
- Ámbito de “Protección Agrícola”
- Ámbito de Alta Productividad Agrícola

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

Artículo 11.1.1.3 SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC). [E]

Con arreglo al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**) los terrenos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

Artículo 11.1.1.4 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP). [E]

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

1. SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN NATURAL. (SNUP-N).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos, incluyendo:

a. SNUP-N1 de Protección Natural de Corredor Ecológico y de Biodiversidad y ZEC Río Tiétar - ZEPA Río y Pinares del Tiétar (Sur).

En esta categoría se incluyen los siguientes elementos:

- **RENPEX:** Corredor Ecológico y de Biodiversidad “Entorno de los Pinares del Tiétar”.
- **Red Natura 2000:**
 - ZEPA: Río y Pinares del Tiétar, ámbito Sur del municipio.
 - ZEC: Río Tiétar, ámbito Sur del municipio.

La Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, en su artículo 16 prevé, entre otras, la categoría de Corredor Ecológico y de Biodiversidad que resulta adecuada a las características particulares y valores del área a proteger del entorno de los pinares del Tiétar.

Mediante Decreto 63/2003, de 8 de mayo, fue declarado el Corredor Ecológico y de Biodiversidad “Entorno de los Pinares del Tiétar”.

“Las llanuras arenosas situadas en la margen izquierda del río Tiétar mantienen unas masas de pinar bien desarrolladas, que destacan sobre el entorno de cultivos intensivos. Estos pinares acogen a una rica comunidad de especies forestales protegidas (Cigüeña Negra, Azor, Gavilán, Águila Culebrera, Águila Calzada, Milano Real, Halcón Abejero y Alcotán, entre otras). Del mismo modo, sirven de refugio a especies de flora con escasa representación en Extremadura.

Con dicho Corredor se trata de poner en contacto los dos pinares de mayor extensión y con un mayor valor ecológico. Para ello se ha buscado el único corredor actualmente existente en el área, que no es otro que el río Tiétar y su vegetación riparia. Todo el tramo del río incluido en esta propuesta se corresponde asimismo con parte de la zona propuesta como Zona de Especial Conservación. Se han incluido también los bosques galería del Arroyo de las Navas desde el río Tiétar hasta su salida del pinar de la Ollilla y de la desembocadura del Arroyo de la Gallinera.”

Dado lo complejo de los límites de este Espacio resulta más sencillo subdividirlo en unidades de paisaje (río, pinares, bosques galería) para establecer sus límites:

Límites del río Tiétar:

Engloba la totalidad del cauce natural (alveo) y del bosque galería de sus riberas en una banda de 5 m a ambos lados del mismo. Desde la desembocadura del Arroyo de las Navas por el oeste hasta el límite del término por el este.

Límites de los pinares:

El espacio engloba el total de la superficie ocupada por los pinares en los denominados Pinar de Majadas o de la Ollilla (Majadas), Pinar de Jaranda (Majadas), Pinar del Baldío (Casatejada) y Pinar del Moreno o de Talayuela (Talayuela). Asimismo, se incluyen las áreas no utilizadas por cultivos que permiten la unión de estos pinares con los bosques galería del Tiétar.

Bosques galería:

Se incluye la totalidad del soto (con una anchura total de 5 m) del Arroyo de las Navas, desde su entrada en el Pinar de la Ollilla hasta su desembocadura en el Tiétar. De la misma manera, se incluye el soto del Arroyo de la Gallinera (con una anchura total de 5 m), desde la charca situada en su cauce, hasta su desembocadura en el Tiétar.

b. SNUP-N2 de Protección Natural de ZEC Sierra de Gredos – Valle del Jerte y Parque Territorial Natural de la Sierra de Gredos (Plan Territorial de la Vera).

El ámbito de Parque Territorial Natural es un espacio natural definido en el Plan Territorial de La Vera con la finalidad de proteger los ecosistemas que, por su rareza, fragilidad, importancia o singularidad, merecen una valoración especial.

Se ha incluido en esta categoría el ámbito de la ZEC Sierra de Grados y Valle del Jerte situado en el extremo noroeste del municipio se ha incluido en el SNUP-N2 por estar dentro del ámbito del Parque Territorial Natural de La Vera y quedar garantizada su protección.

c. SNUP-N3: Protección Natural de ZEC Río Tiétar y ZEPA Río y Pinares del Tiétar (Norte).

En esta categoría se incluyen los siguientes elementos de la Red Natura 2000:

- Zona de Especial Protección para las Aves “Río y Pinares del Tiétar” (ES0000427), ámbito Norte del municipio.
- Zona de Especial Conservación “Río Tiétar” (ES4320031), ámbito Norte del municipio.

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

La Junta de Extremadura, en virtud de sus competencias en materia medioambiental, propuso estos lugares como Lugares de Importancia Comunitaria (LICs) para que sean incluidas por la Unión Europea en la Red Natura 2000 como ZECs.

Las ZEC son lugares que contribuyen de forma apreciable a mantener o reestablecer un tipo de hábitat natural de los que se citan en el anexo I de la Directiva Hábitats o una especie de las del anexo II de la misma, en un estado de conservación favorable.

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

2. SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN AMBIENTAL. (SNUP-A)

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad específica de protección ambiental.

a. SNUP-A, Ambiental de Cauces y Lagunas.

Estos suelos incluyen los cauces y lagunas del municipio, que no están en otras figuras de protección natural, y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de aguas, y de forma extraordinaria una franja de anchura variable en el entorno al río Tiétar, abarcando la mayor parte de la zona de inundación.

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

3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SNUP-P).

Se incluye en esta categoría la extensa superficie de terreno situada oeste de la carretera de Jaraíz a Navalmoral, al sur del núcleo urbano y por encima de la vega del Tiétar. Si bien esta área alberga usos del suelo diversos, en su mayor parte pertenece a antiguos montes adehesados, con una configuración característica de la Comarca de la Vera.

4. SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. (SNUP-E).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de protección estructural.

A. SNUP-E1, Estructural Forestal.

Se refiere a los terrenos pertenecientes a los Montes de Utilidad Pública y otros terrenos forestales existentes en el municipio.

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

Para la parcela 140 del polígono 15, Monte de Utilidad Pública nº 35 “Cerro de las Cabezas”, el régimen de protección es el establecido en aplicación de la legislación forestal y en concreto de la Ley de Montes.

B. SNUP-E2, Estructural de Dehesa.

Se incluye en esta categoría la extensa superficie de terreno situada oeste de la carretera de Jaraíz a Navalmoral, al sur del núcleo urbano y por encima de la vega del Tiétar. Si bien esta área alberga usos del suelo diversos, en su mayor parte pertenece a antiguos montes adehesados, entre los que destaca la Dehesa Boyal de Jaraíz, y es por esto por lo que se ha decidido darles el mismo tratamiento desde el planeamiento.

La Dehesa Boyal, al estar incluida en el Inventario de Montes de Utilidad Pública, está regulada por la Ley de Montes.

Estas dehesas alternan los pastizales provistos de encinas y alcornoques de cierto porte e importancia, con áreas más o menos desarboladas cubiertas de matorral.

La parte oeste y norte de esta categoría de suelo, si bien presenta un todo continuo con las dehesas, ofrece una realidad ambiental muy distinta, estando dominada por áreas de matorral ralo, desarbolado, o con ejemplares de encina y alcornoque muy dispersos (incluyéndose también una repoblación de pino negral). Este paisaje, menos amable y más duro desde la imagen idílica de las dehesas, ofrece sin embargo un gran interés desde el punto de vista

faunístico, por su papel fundamental para la pervivencia de numerosas especies. Por ello, y con la intención de salvaguardar la unidad territorial entre las dehesas arboladas y los baldíos contiguos se ha estimado que deben ser objeto de protección bajo la misma categoría de suelo.

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

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

C. SNUP-E3, Estructural de Regadíos Oficiales.

Se trata de los suelos de mayor valor agrícola del término municipal, ocupando más de un 20% de la superficie municipal, por lo que a su indiscutible valor agrícola se une en este caso su importancia territorial.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos situados sobre la llanura regable y cultivada, situados entre el río Tiétar y la zona de piedemonte y dehesas arboladas, incorporando por tanto casi la totalidad el suelo cultivado en regadío en el término municipal. Estos suelos agrupan además de los cultivos agrícolas de regadío, las parcelas de secano, frutales, áreas de matorral, pastizales y repoblaciones forestales situados sobre esta zona.

A esta categoría de protección, por tanto, pertenecen los suelos de mayor valor agrícola del término municipal, caracterizados por el predominio del cultivo del tabaco sobre terrenos llanos.

Por otra parte, estos suelos situados sobre las zonas llanas y la vega del Tiétar poseen un especial interés paisajístico tanto por la pregnante expresión formal de su estructura catastral, resultado de la política agraria de colonización, como por la imbricada red de acequias y regueras con su origen en el Canal del Rosarito.

Estos suelos, muy castigados por ocupaciones asociadas a las explotaciones agrícolas, que van desde la existencia de los secaderos de tabaco, a una serie de poblados dispersos y más recientemente a una incipiente ocupación por segunda residencia, han de protegerse, con carácter general, del proceso urbanizador.

La zona sur del municipio incluida en esta categoría de SNUP queda regulada por:

- El Decreto de 7 de septiembre de 1951, por el que se declara de Alto Interés Nacional la Zona Regable del pantano del Rosarito, en la provincia de Cáceres y se aprueba el correspondiente Plan de Colonización (BOE nº 169 de 27 de septiembre de 1951).
- El Decreto de 7 de septiembre de 1954, por el que se aprueba el Plan General de la Zona Regable del pantano del Rosarito en la provincia de Cáceres (BOE nº 314 de 10 de noviembre de 1954).
- La Orden conjunta de los Ministerios de Agricultura y obras Públicas, de 2 de marzo de 1956, por la que se aprueba el Plan coordinado de obras de la Zona Regable del Rosarito, en la provincia de Cáceres (BOE nº 163 de 9 de julio de 1984).

D. SNUP- E4, Estructural Agrícola.

Una de las singularidades del medio físico de Jaraíz los constituye el paisaje agrícola del entorno del núcleo urbano, fuertemente humanizado, y caracterizado por los cultivos de olivares y frutales en bancales.

El paisaje característico de esta zona de piedemonte es una sucesión de terrazas escalonadas mediante muros de piedra que han permitido desarrollar una interesante agricultura especializada en el frutal, a base de ir superando las fuertes pendientes. Este paisaje agrícola, con una carga histórica y cultural secular, ha sabido compaginar el valor ambiental y ecológico del entorno en el que se inscribe. Por ello se considera necesario sea mantenido al margen del incipiente proceso de urbanización diseminada, el cual se ha ido desarrollando precisamente

aprovechando la belleza y encanto del paisaje, y que de no regularse podría suponer en pocos años su principal causa de desaparición.

El objetivo de protección es, por tanto, el mantenimiento y mejora del paisaje y la estructura parcelaria con su cubierta arbolada existente, así como de los recursos básicos que la hacen posible, y en especial los bancales de piedra, así como la preservación de la fauna que esta acoge y sostiene.

Se establecen como usos propios los agrícolas y de conservación de la naturaleza, admitiéndose como usos compatibles el esparcimiento y recreo, que no impliquen construcciones o edificaciones permanentes.

E. SNUP- E5, Estructural de Regadíos Tradicionales.

Incluye las zonas situadas en la franja media del municipio que tienen instalaciones tradicionales de regadío privadas.

Son áreas de terrazas escalonadas mediante muros de piedra especializadas en el cultivo de frutales.

F. SNUP-E6, Estructural de vías pecuarias.

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

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados), y las ocupaciones temporales que, con arreglo a dicha legislación, pudiesen ser autorizadas por el órgano administrativo de la Junta de Extremadura encargado de su gestión.

Bajo esta categoría de protección se ha incluido la totalidad del trazado de las vías pecuarias en toda su longitud y anchura, indistintamente de que atraviesen suelos protegidos con mayor rango de protección, a excepción de los tramos que discurren por suelos clasificados como urbanos, ya que su afección es del todo irreversible.

5. SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN CULTURAL. (SNUP-C).

Con arreglo al artículo 7 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales y en concreto los siguientes:

a. SNUP-C1, de Bienes de Interés Cultural y Yacimientos Arqueológicos.

Se trata de aquellos terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección, así como aquellos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

6. SUELO NO URBANIZABLE CON PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SNUP-I)

Con arreglo al artículo 7 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad, en la variedad específica de protección de infraestructuras y equipamientos.

a. Protección de Carreteras.

Conforme a:

- Decreto Legislativo 2/2009, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Carreteras.
- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

b. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Conforme al Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09; así como al R.D. 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

Esta protección se regula en Normativa, señalándose en el plano los trazados de las líneas existentes.

Artículo 11.1.1.5 OTRAS PROTECCIONES Y AFECCIONES. [E]

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

a. Hábitats de Interés.

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

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

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

Conforme a:

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

b. Afección hidrológica.

Afecta a los cauces del municipio y de forma extraordinaria una franja de anchura variable en el entorno al río Tiétar, abarcando la mayor parte de la zona de inundación.

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

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

Conforme a:

- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. (BOE de 14-04-2007).

c. Afección por la Ley de Montes.

Afecta a los suelos pertenecientes a los Montes de Utilidad Pública, incluidos en las diversas categorías de Suelo No Urbanizable.

En estos suelos se estará a lo dispuesto en la legislación forestal, en concreto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, **por lo que será exigible la concesión demanial o de autorización de constitución de doble demanialidad (a otorgar por la Administración Forestal autonómica) para la habilitación de toda ocupación del monte.**

SECCIÓN 11.1.2. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 11.1.2.1 DERECHOS. [E]

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

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

Artículo 11.1.2.2 CONTROL DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE [E]

Los actos de utilización, transformación, construcción, edificación o instalación permitidos en suelo no urbanizable en virtud de la presente normativa están sujetos al siguiente régimen:

1. Requerirán Calificación Urbanística en suelo no urbanizable los actos permitidos que figuren entre los previstos en el artículo 18.3 LSOTEX.
2. Requerirán comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo permitidos que figuren entre los enumerados en el artículo 172 LSOTEX.
3. Requerirán licencia municipal previa los actos de edificación y uso del suelo permitidos que figuren entre los enumerados en los artículos 180 y 184 LSOTEX.
4. Requerirán Autorización Ambiental, integrada o unificada, las instalaciones y actividades señaladas respectivamente en los artículos 11 y 14 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.
5. Requerirán Comunicación Ambiental, autonómica o municipal, las instalaciones y actividades señaladas respectivamente en los artículos 27 y 33 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.
6. Requerirán Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria, simplificada o abreviada, los proyectos señalados respectivamente en los artículos 62, 73 y 78 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.

Los requisitos anteriores no son excluyentes entre sí, pudiendo un acto determinado precisar el cumplimiento de más de uno de ellos, en función de su naturaleza específica.

Artículo 11.1.2.3 PARCELACIONES Y SEGREGACIONES [E]

En Suelo No Urbanizable no podrán autorizarse segregaciones o divisiones de fincas cuando generen como resultado parcelas con superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, determinada para cada municipio y uso del suelo por el Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en Extremadura; o disposición que la modifique o sustituya.

Así mismo, queda prohibida en Suelo No Urbanizable la subdivisión de fincas en lotes independientes, vinculados a cuotas de participación sobre la titularidad de un conjunto proindiviso, cuando conlleven derecho de utilización exclusiva sobre porciones de terreno de superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

Artículo 11.1.2.4 PARCELACIONES URBANÍSTICAS. [E]

En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 11.1.2.5 DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. [E]

Se entenderá por núcleo de población aquel asentamiento de uso predominante residencial desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueden demandar la dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

Artículo 11.1.2.6 RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN. [E]

Conforme al artículo 18.4-a LSOTEX, a los efectos de asegurar la no formación de nuevos núcleos de población, se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de un nuevo núcleo de población cuando se dé uno de estos dos supuestos:

1. Que la actuación pretenda una edificación de nueva planta para uso residencial a una distancia inferior a 100 metros de la zona con calificación de ordenanza residencial más próxima en suelo urbano.
2. Que la actuación pretenda una edificación de nueva planta para uso residencial donde ya existan previamente tres o más viviendas dentro de un círculo de 100 metros de radio y centro en el centroide de la edificación pretendida.

Artículo 11.1.2.7 INFORME DE AFECCIÓN A RED NATURA 2000 [E]

Los proyectos y actuaciones que se planteen en espacios de la Red Natura 2000 o en ámbitos incluidos como Hábitats prioritarios en el anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE, deberán contar con Informe de Afección favorable de la Dirección General de Medio Ambiente, conforme al artículo 9 del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Natura 2000 en Extremadura.

Artículo 11.1.2.8 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES. [E]

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

Artículo 11.1.2.9 DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE TANTEO Y RETRACTO. [D]²⁶

Conforme al artículo 98.2-a de la LSOTEX, el presente Plan General establece un Área de Tanteo y Retracto sobre todo el Suelo No Urbanizable Común del municipio, al objeto de intervenir cualquier transacción de titularidad que pudiera darse en el ámbito y, en su caso, optar a la adquisición de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo.

²⁶La Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, del suelo y ordenación territorial de Extremadura derogó los Art. 98 a 103 a los que hacen referencia las presentes NN.UU.

SECCIÓN 11.1.3. REGULACIÓN DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 11.1.3.1 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POSIBLES EN SNU [E].

En un primer nivel se distinguen los usos propios del medio rural, que llamaremos Usos Propios del Medio Rural, de los usos no tradicionales, que llamaremos Usos Excepcionales, en el mismo que, sin embargo, pueden estar en el Suelo No Urbanizable.

Los primeros están ligados al uso natural del territorio, incluyéndose los recogidos en el artículo 18.1 de la LSOTEX, quedando regulados por la legislación sectorial vigente y el presente Plan.

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

Artículo 11.1.3.2 USOS ORDINARIOS O PROPIOS DEL MEDIO RURAL EN SNU [E].

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

Conforme al artículo 13.2.b de la LSOTEX se señalan para cada Categoría de Suelo No Urbanizable los Usos Propios del Medio Rural expresamente autorizados, siendo relacionados éstos en la Sección correspondiente.

Se declaran usos propios todos aquellos que sean compatibles con la conservación de los valores que se pretende proteger y/o mejorar

Artículo 11.1.3.3 USOS EXCEPCIONALES EN SNU [E].

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

La clasificación se realiza estableciendo una serie de grupos en los que cabría encuadrar los distintos usos que podrán plantearse en esta clase de suelo, añadiéndose a cada uno las claves que corresponden con los usos definidos en el TÍTULO 4 de la presente Normativa:

- I. **Grupo A1:** Conforme a lo establecido en el Plan Territorial de la Vera, se incluyen en este grupo los usos agropecuarios, que comprenden construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética (PA) y (PG).
- II. **Grupo A2:** vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico:
 - 1 DE-D1 y D6.
 - 2 DE-E4 y 5
 - 3 TH1, 3 y 4
 - 4 TR1, 2 y 4
- III. **Grupo B:** Actividades extractivas, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento. Quedan reguladas por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.
 - 1 Canteras (PM1).
 - 2 Extracción de áridos (PM2).
 - 3 Extracción de recursos bajo tierra (PM3).



- IV. **Grupo C:** Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.
- 1 IA2.
 - 2 IG4.
 - 3 DE-IF2f.
 - 4 DC-AP.
- V. **Grupo D:** Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio, entendiendo como tales:
- 1 Grupo D1: El transporte viario, ferroviario, aéreo y fluvial (DC).
 - 2 Grupo D2: La producción a través de fuentes no renovables, transporte, transformación, distribución y suministro de energía (DE-IF2c).
 - 3 Grupo D3: La captación, depósito, tratamiento y distribución de agua (DE-IF1 y 2b).
 - 4 Grupo D4: El saneamiento y depuración de aguas residuales (DE-IF1 y 2a).
 - 5 Grupo D5: La recogida y tratamiento de residuos (DE-IF2f).
 - 6 Grupo D6: Las telecomunicaciones (DE-IF2e).
 - 7 Grupo D7: Otros elementos calificados como infraestructuras por la legislación sectorial (DE-SU1 a 6 y DE-IF3).
- VI. **Grupo E:** Servicios de carretera:
- 1 Grupo E1: Estaciones de suministro de carburantes (DE-SU3a).
 - 2 Grupo E2: Áreas de Servicio (DE-SU3b).
- VII. **Grupo F:** Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público:
- 1 Grupo F1: Por estar vinculados a cualquier forma de servicio público.
 - a. DE-E5
 - b. DE-D1 y 6.
 - c. DE-A1 y 2
 - d. DE-S2 y 3
 - e. DE-C4
 - 2 Grupo F2: Porque se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales, o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
 - a. IA2
 - b. IP2, 3 y 4
 - c. IG
 - d. TC1a, 3 y 4
 - e. TH1, 3 y 4
 - f. TR5
 - g. DE-A1 y 2
 - h. DE-S2 y 3
 - i. DE-C4

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

Artículo 11.1.3.4 OTRAS ACTUACIONES [E]

Salvo que expresamente se prohíban para alguna categoría específica de Suelo No Urbanizable, podrán autorizarse las siguientes actuaciones:

1. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.
2. Vallados realizados con setos o malla y soportes metálicos.
3. Reposición de muros previamente existentes.

Artículo 11.1.3.5 USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN CADA CATEGORÍA DE SNU [E].

En el CAPÍTULO 11.2 de la presente normativa se especifican, para cada categoría de Suelo No Urbanizable, qué usos de entre los recogidos en los artículos anteriores son admisibles en cada una de ellas, considerándose prohibidos los no admisibles.

De entre los usos admisibles, estarán sujetos a calificación urbanística los contemplados en el artículo 23 LSOTEX.

Artículo 11.1.3.6 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS. [E]

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

A. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS GRUPOS.

1. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada uso.



2. También se cumplirán las determinaciones de la presente normativa para cada elemento en los Títulos 4, 5, 6 y 8.
3. En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el capítulo de condiciones de la edificación del presente Título.

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

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

C. GRUPO B. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

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

D. GRUPO C: DEPÓSITO DE MATERIALES Y ALMACENAMIENTO.

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

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

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

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

1. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

2. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
3. Las instalaciones industriales se permitirán únicamente en el caso de que no existieran terrenos clasificados como urbanos o urbanizables para este uso, o que la industria esté incluida en la categoría IP4.

G. GRUPO G.

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

H. GRUPO I.

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

1. Sobre las edificaciones existentes que cumplan las condiciones del artículo 26.c de la LSOTEX, se admitirán cambios de uso a:
 - a. Vivienda unifamiliar (RU).
 - b. Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales, Hospederías, Hoteles Balneario y Apartamentos turísticos (TH1).
 - c. Turismo Rural, que incluye Hoteles rurales, Apartamentos rurales, Casas rurales y Agroturismo (TH3).
 - d. Hostelería sin espectáculo (TR1).
 - e. Hostelería con espectáculo (TR2).
2. Las obras de ampliación recogidas en este grupo sólo serán admisibles si, una vez ampliado, el edificio cumple las condiciones particulares asignadas por la presente normativa al uso principal de la instalación.
3. Respecto de las ampliaciones en las edificaciones tradicionales existentes no superarán más de un 50% de la parte construida.
4. Para actuaciones sobre viviendas unifamiliares aisladas, el proyecto que se presente para la tramitación de la calificación urbanística deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población.

SECCIÓN 11.1.4. REGULACIÓN DEL APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 11.1.4.1 CONDICIONES DE PARCELA. [E]

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

- Grupo A1. Corresponderá con la Unidad Mínima de Cultivo, fijada en 8 Has para terrenos de secano, 0,75 Has para regadío y 2 Has para olivo y vid.
- Grupo I: Quedará regulado por lo establecido en el artículo 26-1.1c) de la LSOTEX
- Resto de grupos: 1,5 has.

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

Artículo 11.1.4.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. [E]**A. CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO.**

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

- **Altura máxima:** medida en número de plantas y altura de cornisa, en las condiciones del TÍTULO 5 de la presente normativa.
- **Ocupación máxima:** medida en porcentaje sobre la superficie de parcela afectada.

Además de los valores establecidos en las tablas correspondientes a cada categoría de SNU, se permite actuar superficialmente sobre otro 15%, con un máximo de 2.500 m² de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies arbóreas propias de la zona.

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

Las condiciones particulares para cada categoría de SNU quedan recogidas en la Sección correspondiente.

B. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

Tendrán que cumplir los siguientes parámetros, salvo que en la ficha correspondiente a la categoría concreta de SNU se establezcan otros distintos.

Para edificios de nueva planta:

1. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.
2. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de diez (10) metros a lindero de parcela. Quedan exceptuados de este retranqueo los cobertizos y casetas de aperos (PA2).
3. Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.
4. La edificación deberá retranquearse al menos cinco (5) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de siete (7) metros a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico de las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras.
5. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Los edificios existentes de más de 20 años quedan exentos de estas condiciones para su rehabilitación o cambio de uso.

C. CUBIERTAS.

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

**Artículo 11.1.4.3 CONDICIONES ESTÉTICAS. [E]****A. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.**

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

B. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

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

C. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

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

D. CARTELES DE PUBLICIDAD E INFORMATIVOS.

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

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

Artículo 11.1.4.4 CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS. [E]**A. RETRANQUEOS A LINDES Y CAMINOS.**

1. Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, con las siguientes medidas.

- a. Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3 metros medidos desde el eje del camino.
- b. Cuando el camino tenga una anchura de vía superior a 6 metros, el retranqueo será de 2 metros medidos desde el borde del camino.

B. CARACTERÍSTICAS FORMALES.

Deberán cumplir lo establecido en el Artículo 5.8.1.5 relativo al Suelo No Urbanizable.



CAPÍTULO 11.2.CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 11.2.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).

Artículo 11.2.1.1 DELIMITACIÓN. [E]

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

En las zonas incluidas en "Afección Hidrológica", según lo señalado en los planos de ordenación OE-2, cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

Artículo 11.2.1.2 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES, Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

USOS						
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.			Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones complementarias. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, según los requisitos del art. 11.1.3.3.IX.			
SNUC						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PA PG		1 planta / 7 metros. Se permite una entreplanta en el mismo volumen.	20 %	4.000 m²	200 m²
A2	DE-D1 DE-C1 DE-C4 DE-E4 DE-E5 TH1 TH3 TH4		2 plantas / 7 metros	15 %	8.000 m²	2.000 m²
B (1)	PM	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros;	1 %	150 m²	150 m²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija



SNUC						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
C	IA2 DE-IF2f	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
D1	DC	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros; Para Terminales de comunicaciones: 2 plantas / 12 metros.	10 %	1.500 m ²	400 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.		No se fija	No se fija
D2, D3, D4, D5, D6, D7	DE-IF	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
E1	DE-SU3a	Para las edificaciones:	1 planta / 4 metros	20 %	300 m ²	300 m ²
		Para marquesinas y cubiertas de estacionamientos:	5 metros.	30 %	450 m ²	No se fija
E2	DE-SU3b	Para las edificaciones:	2 plantas / 7 metros	20 %	4.000 m ²	400 m ²
		Para marquesinas y cubiertas de estacionamientos:	5 metros.	10 %	450 m ²	No se fija
F1-2	DE-A1 y 2 DE-S2 y 3 IA2 IP2, 3 y 4 IG TC1a, 3 y 4 TH1, 3 y 4 TR5 DE-C4	Para las edificaciones:	2 plantas / 7 metros.	15 %	8.000 m ²	2.000 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento	No se fija	No se fija	No se fija
G	RU		2 plantas / 7 metros	2 %	500 m ²	200 m ²
H (2)	IP-5	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	150 m ²

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

1. Que los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea la titularidad del terreno, son bienes de dominio público.



2. Artículo 122, que indica que "Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico"
 3. Se permite el mantenimiento de las explotaciones existentes.
- (2) Para las instalaciones de producción de energía por biomasa se permitirá la ocupación del 50% de la parcela y la construcción de naves de almacenamiento con una superficie máxima de 5.000 m².

Artículo 11.2.1.3 Usos PROHIBIDOS. [E]

Los no permitidos expresamente.

Artículo 11.2.1.4 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos:

- Fachadas: Revoco o enfoscado en blanco, piedra del lugar o barro
- Cubiertas: Conforme a lo establecido en el artículo Artículo 5.8.1.3
- Carpinterías: Para todos los usos: Madera barnizada o lacada en colores oscuros Para usos industriales y agropecuarios se permite también el aluminio lacado en colores oscuros.

Se exigen las siguientes condiciones complementarias:

- Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Para viviendas, salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc
- Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 100 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.

Artículo 11.2.1.5 CONDICIONES Y PARÁMETROS DE REGULARIZACIÓN DE URBANIZACIONES CLANDESTINAS O ILEGALES. [E]

Los propietarios de edificaciones incluidas en los supuestos de la Disposición Adicional 5ª de la LSOTEX podrán presentar iniciativas de Regularización de Urbanizaciones Clandestinas o Ilegales, conforme a lo establecido en dicha Disposición Adicional y conforme a:

1. Las condiciones para admitir estas iniciativas serán:
 - a. Superficie mínima de ámbito de regularización: 10 has.
 - b. 80% de las parcelas incluidas han de tener alguna edificación ya existente.
2. Las regularizaciones se efectuarán mediante la tramitación de modificaciones puntuales del PGM con las siguientes características:
 - a. Cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable Común a Urbanizable con Ordenación Detallada.
 - b. La modificación se tramitará conjuntamente con la ordenación detallada y el programa de ejecución.



- c. Edificabilidad máxima: 0,05 m²/m² de suelo bruto y 4 viv/ha.
 - d. El programa asignará inequívocamente a los propietarios que desarrollen la iniciativa todos los costes de urbanización, ejecución de redes y conexión con los servicios existentes.
- 3. Antes de iniciarse la tramitación de la iniciativa, se deberá formalizar y obtener:
 - a. Convenio entre ayuntamiento y propietarios (al menos el 60%), donde estos se comprometan a desarrollar la actuación de regularización conforme al marco normativo establecido.
 - b. Declaración expresa de viabilidad por parte de la Consejería de Fomento.
 - c. Informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.
 - d. Informe favorable de la Consejería de Agricultura.
 - e. Informe sobre infraestructuras, del propio ayuntamiento.

**SECCIÓN 11.2.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE
CORREDOR ECOLÓGICO Y DE BIODIVERSIDAD Y ZEC RÍO TIÉTAR – ZEPA RÍO Y PINARES DEL
TIÉTAR (SUR) (SNUP-N1).**

Artículo 11.2.2.1 DELIMITACIÓN. [E]

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N1 en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Con ella se establece la protección de los espacios naturales protegidos existentes en el municipio, en concreto:

- RENPEX: Espacios declarados en virtud de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura: Corredor Ecológico y de Biodiversidad Pinares del Río Tiétar.
- Espacios de la Red Natura 2000 (Directiva de Aves 2009/147/CE y Directiva de Hábitats 92/43/CEE) Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) Río y Pinares del Tiétar, ámbito Sur del municipio.
- Zona de Especial Conservación (ZEC) Río Tiétar, ámbito Sur del municipio.

En las zonas incluidas en la Red Natura 2000, en cumplimiento del artículo 56 quarter de la Ley 9/2006, se deberá valorar la afección de todas las actividades no tradicionales.

Deberán cumplirse además las condiciones establecidas en el Plan Gestor de la ZEPA Río y Pinares del Tiétar y la ZEC Río Tiétar, que se incluye como anexo a la presente Normativa.

En las zonas incluidas en “Afección Hidrológica”, según lo señalado en los planos de ordenación OE-2, cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

Artículo 11.2.2.2 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES, Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

El régimen de usos será el establecido en los artículos 44, 45 46 y 47 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, así

I. USOS ORDINARIOS PERMITIDOS.

Únicamente el Uso Ordinario Forestal.

II. USOS EXCEPCIONALES AUTORIZABLES.

Conforme a la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura y la Ley 9/2006, de 23 de diciembre son usos autorizables en Espacios Naturales Protegidos los sometidos por esa Ley, por los instrumentos de planeamiento o por normas sectoriales específicas a autorización, licencia o concesión administrativa.

Condiciones para la autorización:

- Para este tipo de usos se requerirá la autorización emitida al efecto por la Dirección General de Medio Ambiente, tramitándose la solicitud presentada con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento de evaluación ambiental.
- Transcurridos seis meses desde la fecha en que la solicitud hubiera sido presentada sin que la Dirección General de Medio Ambiente notifique su resolución al solicitante, se entenderá que el sentido del silencio administrativo es negativo.
- A la solicitud se acompañará documentación suficiente para evaluar la afección de la actividad sobre el área protegida.
- La autorización emitida por la Dirección General de Medio Ambiente se formula sin perjuicio de cuantas otras autorizaciones, licencias o concesiones administrativas fueran necesarias.

Serán autorizables:

- a. Zonas verdes de esparcimiento que mantengan las condiciones naturales de la zona.
- b. Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que cumplan las condiciones del artículo 26.1.1-c). de la LSOTEX para los demás usos permitidos.
- c. Molinos.
- d. Será autorizable de forma excepcional la extracción de áridos para limpieza y mantenimiento del cauce, no considerándose una actividad extractiva, siempre que favorezca la libre circulación del agua del río evitando la formación de presas, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- e. Se permite el mantenimiento de las explotaciones mineras existentes.

Artículo 11.2.2.3 Usos PROHIBIDOS. [E]

Se prohíben en concreto los usos

- Terciario.
- Industrial.
- Dotacional.
- Vivienda unifamiliar.
- Agrícola
- Ganadero.
- Extracción de recursos mineros (nuevas explotaciones).

Además, los incluidos en el artículo 46 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, a saber:

- a) Hacer fuego fuera de la época y lugar autorizados.
- b) Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
- c) Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
- d) Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
- e) La emisión de ruidos, destellos luminosos u otras formas de energía que perturben la tranquilidad de las especies.
- f) La alteración de las condiciones naturales del espacio protegido y de los recursos que determinaron su declaración como tal.
- g) La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial dentro del ámbito de protección.
- h) La alteración o destrucción de las señales de los Espacios Naturales Protegidos.
- i) La acampada o pernocta fuera de los lugares señalados al efecto.
- j) La destrucción, mutilación, corte o arranque, así como la recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas, salvo que así lo exija la protección del propio espacio o de las especies amenazadas, contando siempre con las autorizaciones competentes.
- k) La extracción de áridos e instalación de canteras.

l) La rectificación de cauces.

m) Las actividades constructoras con excepción de las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y educación ambiental y las vinculadas a los aprovechamientos agrarios que puedan desarrollarlo en suelo no urbanizable, que deberán contar con las autorizaciones sectoriales pertinentes.

n) La utilización de vehículos todo terreno, así como de otros a motor que puedan dañar la integridad del espacio natural, fuera de los lugares autorizados.

ñ) La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y flora silvestres.

o) Cualquier otro incompatible con los fines de la declaración de protección, de acuerdo con lo previsto en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, en los instrumentos de planeamiento o en las restantes normas de aplicación.

Y además:

- Los no permitidos expresamente.
- Los prohibidos por los correspondientes PG de los espacios naturales
- Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

Artículo 11.2.2.4 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

Si bien la limitación de usos establecida limita claramente la posibilidad de edificaciones, se regulan éstas conforme a los siguientes puntos:

- a. Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.
- b. Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos el revoco en blanco, piedra del lugar o barro para las fachadas; teja cerámica roja para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:
 - Se establece una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m² sobre parcela neta, con un máximo de 300 m² edificables.
 - La altura máxima será de una planta y 4 metros a cornisa.
 - Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
 - Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.
 - Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
 - Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos de producción: solar o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.



SECCIÓN 11.2.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE ZEC SIERRA DE GREDOS – VALLE DEL JERTE Y PARQUE TERRITORIAL NATURAL DE LA SIERRA DE GREDOS (PLAN TERRITORIAL DE LA VERA) (SNUP-N2).

Artículo 11.2.3.1 DELIMITACIÓN. [E]

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N2 en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Con ella se establece la protección de los espacios naturales protegidos existentes en el municipio y el Parque Territorial Natural de la Sierra de Gredos delimitado en el Plan Territorial de la Vera, así como de la Ley de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y que deben ser sujetos a medidas que garanticen su conservación.

Se ha incluido en esta categoría el ámbito de la ZEC Sierra de Grados y Valle del Jerte situado en el extremo noroeste del municipio se ha incluido en el SNUP-N2 por estar dentro del ámbito del Parque Territorial Natural de La Vera y quedar garantizada su protección.

En las zonas incluidas en la Red Natura 2000, en cumplimiento del artículo 56 quarter de la Ley 9/2006, se deberá valorar la afección de todas las actividades no tradicionales.

Deberán cumplirse además las condiciones establecidas en el Plan Gestor de la ZEC Sierra de Grados y Valle del Jerte, que se incluye como anexo a la presente Normativa.

En las zonas incluidas en “Afección Hidrológica”, según lo señalado en los planos de ordenación OE-2, cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

Artículo 11.2.3.2 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES, Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones complementarias. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, según los requisitos del art. 11.1.3.3.IX.



SNUP-N2						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PA1 PG1 Autorizables PG4 y PG5	Todas las edificaciones	1 planta / 4 metros.	2 %	150 m ²	150 m ²
A2-F1*	DE-D1 DE-E4 DE-E5 DE-C1 DE-C4	Todas las edificaciones	1 planta / 4 metros	10 %	1.500 m ²	150 m ²
H	IP-5 Únicamente producción de energía hidráulica (molinos)	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona	Todas las edificaciones	La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será 1 planta / 4 m	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	200 m ²

* siempre relacionado con la educación o investigación.

Artículo 11.2.3.3 USOS PROHIBIDOS. [E]

- Los no permitidos expresamente.
- Los prohibidos por los correspondientes PG de los espacios naturales
- Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

Artículo 11.2.3.4 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos el revoco en blanco, piedra del lugar o barro para las fachadas; teja cerámica roja para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos de producción: solar o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

SECCIÓN 11.2.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE ZEC RÍO TIÉTAR Y ZEPA RÍO Y PINARES DEL TIÉTAR (NORTE) (SNUP-N3).**Artículo 11.2.4.1 DELIMITACIÓN. [E]**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N3 en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Con ella se establece la protección de los espacios naturales protegidos existentes en el municipio, en concreto:

- Zona de Especial Protección para las Aves “Río y Pinares del Tiétar” (ES0000427), ámbito Norte del municipio.
- Zona de Especial Conservación (ZEC) Río Tiétar, ámbito Norte del municipio.

En las zonas incluidas en la Red Natura 2000, en cumplimiento del artículo 56 quarter de la Ley 9/2006, se deberá valorar la afección de todas las actividades no tradicionales.

Deberán cumplirse además las condiciones establecidas en el Plan Gestor de la ZEPA Río y Pinares del Tiétar y la ZEC Río Tiétar, que se incluye como anexo a la presente Normativa.

En las zonas incluidas en “Afección Hidrológica”, según lo señalado en los planos de ordenación OE-2, cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

Artículo 11.2.4.2 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES, Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones complementarias. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, según los requisitos del art. 11.1.3.3.IX.



SNUP-N3						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PF	Todas las edificaciones	1 planta / 4 metros.	2 %	150 m ²	150 m ²
H	Infraestructuras de producción de energía hidráulica (molinos)	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona.	Todas las edificaciones	La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será 1 planta / 4 m	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	200 m ²

También:

- Se permitirán las zonas verdes de esparcimiento que mantengan las condiciones naturales de la zona.
- Será autorizable, de forma excepcional, la extracción de áridos para limpieza y mantenimiento del cauce, no considerándose una actividad extractiva, siempre que favorezca la libre circulación del agua del río evitando la formación de presas, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Artículo 11.2.4.3 Usos PROHIBIDOS. [E]

- Los no permitidos expresamente.
- Los prohibidos por los correspondientes PG que pudieran aprobarse.
- Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

Artículo 11.2.4.4 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos el revoco en blanco, piedra del lugar o barro para las fachadas; teja cerámica roja para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos de producción: solar o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

**SECCIÓN 11.2.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
DE CAUCES Y LAGUNAS (SNUP-A) Y ÁREAS DE PROTECCIÓN HIDROLÓGICA.**

Artículo 11.2.5.1 DEFINICIÓN. [E]

Esta categoría de suelo incluye los cauces más las zonas de protección definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 9/2008 y R.D. 849/1986).

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

Artículo 11.2.5.2 PROTECCIÓN SECTORIAL. [E]

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección derivadas de la legislación sectorial aplicable:

1. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 848/1986, de abril), modificado por RD 9/2008, de 11 de enero; en concreto:
 - a. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:
 - Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
 - Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 - Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - Varado y amarre de embarcaciones.
 - b. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:
 - Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
2. En caso de que así lo requiera la legislación sectorial aplicable, será necesaria la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental.
3. Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.
4. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.
5. Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva



autorización de la CHT. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

6. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.
7. Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la CHT el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.
8. En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 349/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Artículo 11.2.5.3 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones complementarias. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, según los requisitos del art. 11.1.3.3.IX.



SNUP-A						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PA1 PG1 PG4		2 planta / 7 metros	Para PA4: 5% Para resto: 1 %	Para PA4 (invernaderos): 1.000 m ² Para resto: 75 m ²	Para PA4 (invernaderos): 300 m ² Para resto: 75 m ²
A2-F1	DE-D1, sólo piscinas fluviales e instalaciones auxiliares		1 planta / 4 metros	5 %	150 m ²	150 m ²
D3, D4,	DE-IF1 y2b DE-IF1 y2a (1)	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	5 %	150 m ²	150 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
H	IP-5. Únicamente producción de energía hidráulica (molinos) (2)	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona y además DE-D5 DE-C TR1	Todas las edificaciones	La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será 2 planta / 7 metros	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente. Para DE-TR: 10%	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente. Para DE-TR: 4.000 m ²	150 m ²

* Será autorizable de forma excepcional la extracción de áridos para limpieza y mantenimiento del cauce, no considerándose una actividad extractiva, siempre que favorezca la libre circulación del agua del río evitando la formación de presas, previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

(1) Siempre fuera de las zonas de DPH.

(2) Prohibido en las zonas incluidas en el Ámbito del "Parque Territorial Periurbano de Conservación y Ocio" delimitado en el Plan Territorial de la Vera.

Artículo 11.2.5.4 USOS PROHIBIDOS. [E]

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

Artículo 11.2.5.5 CONDICIONES ADICIONALES DE LOS USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES. [E]

1. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.
2. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.



3. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
4. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
5. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
6. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Artículo 11.2.5.6 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos el revoco en blanco, piedra del lugar o barro para las fachadas; teja cerámica roja para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa permitiéndose únicamente fuera de las zonas reguladas por el RDPH.
2. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
3. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
4. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad dotacional - recreativa, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.



SECCIÓN 11.2.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SNUP-P).

Artículo 11.2.6.1 DEFINICIÓN. [E]

Comprende los terrenos más accidentados del municipio y que no se encuentran incluidos en categorías superiores de protección.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-P en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

En las zonas incluidas en "Afección Hidrológica", según lo señalado en los planos de ordenación OE-2, cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

Artículo 11.2.6.2 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones complementarias. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, según los requisitos del art. 11.1.3.3.IX.

SUNP-P						
USOS*			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PA1 PA5 PG1 Autorizable PG5		2 planta / 7 metros. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.	3 %	0,03 m ² / m ²	150 m ²
A2-F1	DE-E4 DE-E5 DE-C1 DE-C4		2 planta / 7 metros	10 %	1.500 m ²	150 m ²
	DV-P*			0,5 %	75 m ²	75 m ²
D3, D4,	DE-IF1b, 2b DE-IF2a DE-IF1c	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	150 m ²
G	RU		2 plantas / 7 metros	2 %	500 m ²	200 m ²



SUNP-P					
USOS*			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
I	s/ otros usos permitidos en la zona y además RU DE-C TH1 (Hospederías, Hoteles Balneario) TH3 TH4 TR1		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente. Para RU: 2% Para DE-TH-TR: 10%	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente. Para RU: 200 m ² Para DE-TH-TR: 1.500 m ²

* En los suelos incluidos en el ámbito del Parque Territorial Periurbano únicamente se permitirán los usos señalados en el art. 59 de la Normativa del Plan Territorial de La Vera.

Artículo 11.2.6.3 Usos PROHIBIDOS. [E]

Los no permitidos expresamente.

Artículo 11.2.6.4 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos el revoco en blanco, piedra del lugar o barro para las fachadas; teja cerámica roja para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.
2. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
3. Para viviendas, salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
4. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc
5. Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 50 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.

**SECCIÓN 11.2.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL FORESTAL (SNUP-E1).****Artículo 11.2.7.1 DEFINICIÓN. [E]**

Se trata de los suelos de alto potencial forestal del término municipal.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos que han sido objeto de plantaciones forestales o trabajo forestales. Entre otras, incluye la parcela 140 del polígono 15 del catastro de Rústica, que corresponde con el Monte de Utilidad Pública nº 35 "Cerro de las Cabezas", que queda regulado adicionalmente por la Ley de Montes.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E1 en los planos de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

Artículo 11.2.7.2 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

Los siguientes usos son permisibles o autorizables siempre que no lo prohíba la legislación de Montes vigente.

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones complementarias. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, según los requisitos del art. 11.1.3.3.IX.

SNUP-E1						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PG1-PG2 PG4-PG5 Explotación forestal		1 planta / 12 metros. Se permite una entreplanta en el mismo volumen.	20 %	0,03 m ² /m ²	2.000 m ²
A2-F1	TH3 TH4		1 planta / 4 metros	20 %	0,03 m ² /m ²	400 m ²
D3, D6, D7	DE-IF1b y2b DE-IF1a	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	

Artículo 11.2.7.3 Usos PROHIBIDOS. [E]

Los no permitidos expresamente.

Artículo 11.2.7.4 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos:

- Fachadas: Revoco o enfoscado en blanco, piedra del lugar o barro
- Cubiertas: Conforme a lo establecido en el artículo Artículo 5.8.1.3
- Carpinterías: Para todos los usos: Madera barnizada o lacada en colores oscuros Para usos ganaderos se permite también el aluminio lacado en colores oscuros.

Se exigen las siguientes condiciones complementarias:

- Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc
- Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 100 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.



SECCIÓN 11.2.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE DEHESAS (SNUP-E2).

Artículo 11.2.8.1 DEFINICIÓN. [E]

Se trata de los suelos de dehesa del término municipal, por lo que a su indiscutible valor ecológico se une en este caso su importancia territorial y estructural. Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos llanos u ondulados en los que dominan las dehesas.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E2 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

Incluye la Dehesa Boyal de Jaraíz, declarada Monte de Utilidad Pública y, por tanto, afectada por la Ley de Montes.

En las zonas incluidas en "Afección Hidrológica", según lo señalado en los planos de ordenación OE-2, cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

Artículo 11.2.8.2 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones complementarias. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, según los requisitos del art. 11.1.3.3.IX.

SNUP-E2						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1 *	PG1-PG2 PG4-PG5		1 planta / 12 metros. Se permite una entreplanta en el mismo volumen.	20 %	0,03 m ² /m ²	2.000 m ²
A2-F1	TH3 TH4		1 planta / 4 metros	20 %	0,03 m ² /m ²	400 m ²
D2, D3, D4, D6, D7	DE-IF1b y2b	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
	DE-IF1a DE-IF2e	Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	



* En los suelos incluidos en el ámbito del Parque Territorial Periurbano se permite el uso Agropecuario únicamente si se justifica su vinculación en los términos del PRLV.

Artículo 11.2.8.3 Usos PROHIBIDOS. [E]

Los no permitidos expresamente.

Artículo 11.2.8.4 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos:

- Fachadas: Revoco o enfoscado en blanco, piedra del lugar o barro
- Cubiertas: Conforme a lo establecido en el artículo Artículo 5.8.1.3
- Carpinterías: Para todos los usos: Madera barnizada o lacada en colores oscuros Para usos ganaderos se permite también el aluminio lacado en colores oscuros.

Se exigen las siguientes condiciones complementarias:

- Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc
- Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 100 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.



SECCIÓN 11.2.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE REGADÍOS OFICIALES (SNUP-E3).

Artículo 11.2.9.1 DEFINICIÓN. [E]

Se trata de los suelos de alto potencial agrícola del término municipal, ocupando los suelos situado sobre la vega del río Tiétar, por lo que a su indiscutible valor agrícola se une en este caso su importancia territorial.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos llanos en los que domina el cultivo de regadío y en menor medida zonas de cultivo de secano.

Dentro del ámbito se delimitan los Poblados Rurales Tradicionales de Regadío, que **se encontrarían incluidos entre las Edificaciones Tradicionales a proteger señaladas en el Plan Territorial de La Vera, ya que se ajustan a la definición de la LSOTEX.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con las claves **SNUP-E3 / SNUP-E3prt** en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

En las zonas incluidas en "Afección Hidrológica", según lo señalado en los planos de ordenación OE-2, cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

Artículo 11.2.9.2 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones complementarias. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, según los requisitos del art. 11.1.3.3.IX.

SNUP-E3						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PA1-PA2 PA3-PA4-PA5 PA6-PA7 PG1-PG2-PG3 PG4-PG5		1 planta / 12 metros. Se permite una entreplanta en el mismo volumen.	20 %	4.000 m ²	2.000 m ²
C	IG4	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija



SNUP-E3						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
D2, D3, D4, D6, D7	DE-IF1b y2b	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
	DE-IF1a y2a DE-IF2e DE-SU2 a 4 DE-IF3	Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
F2	IP1-2-3 IG	Para las edificaciones:	2 plantas / 7 metros.	15 %	8.000 m ²	2.000 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento	No se fija	No se fija	No se fija
H (1)	IP5	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	

(1) Se permitirán únicamente las siguientes, debiendo contar con informe favorable previo de la administración de Regadíos:

- Instalaciones fotovoltaicas, únicamente cuando se demostrara su compatibilidad con el uso agrícola de las tierras sobre las que se sitúa (ocupación por sombra y desarrollo de labores).
- Instalaciones de biomasa, se permitirá su construcción cuando esté debidamente justificada la imposibilidad de implantarlas en otro lugar, y a su vez, en el plan de explotación de éstas quede de manifiesto el empleo de productos para la combustión, procedentes de las áreas limítrofes de regadío, entendiéndose en este caso una actividad complementaria para el desarrollo de los regadíos de la zona. Para las instalaciones de producción de energía por biomasa se permitirá la ocupación del 50% de la parcela y la construcción de naves de almacenamiento con una superficie máxima de 5.000 m².

Para los ámbitos delimitados como **SNUP-E3prt**, se permite, además de los anteriores, el uso residencial en los siguientes subtipos:

- Viviendas unifamiliares.
- Viviendas o alojamientos colectivos para los trabajadores temporeros

Artículo 11.2.9.3 USOS PROHIBIDOS. [E]

Los no permitidos expresamente.

Artículo 11.2.9.4 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos:

- Fachadas: Revoco o enfoscado en blanco, piedra del lugar o barro
- Cubiertas: Conforme a lo establecido en el artículo Artículo 5.8.1.3
- Carpinterías: Para todos los usos: Madera barnizada o lacada en colores oscuros Para usos industriales y agropecuarios se permite también el aluminio lacado en colores oscuros.



Se exigen las siguientes condiciones complementarias:

- Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc



SECCIÓN 11.2.10. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (SNUP-E4).

Artículo 11.2.10.1 DEFINICIÓN. [E]

Comprende los terrenos cultivados abancalados, aquellos con aprovechamiento ganadero y formaciones de arbolado bien conservado, y que no están incluidas en categorías de superiores de protección.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E4 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

En las zonas incluidas en "Afección Hidrológica", según lo señalado en los planos de ordenación OE-2, cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

Artículo 11.2.10.2 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

USOS						
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.			Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones complementarias. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, según los requisitos del art. 11.1.3.3.IX.			
SNUP-E4						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PA1 PA5 PG1 Autorizable PG5		2 planta / 7 metros. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.	3 %	0,03 m²/ m²	150 m²
D3, D4,	DE-IF1b, 2b DE-IF2a DE-IF1c	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros	0,5 %	75 m²	75 m²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	150 m²
G	RU		2 plantas / 7 metros	2 %	500 m²	200 m²



SNUP-E4					
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA
I	s/ otros usos permitidos en la zona y además RU DE-D1 DE-E4 DE-E5 DE-C1 DE-C4 TH3 TR1		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente. Para RU: 2% Para DE-TH-TR: 10%	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente. Para RU: 200 m ² Para DE-TH-TR: 1.500 m ²

Artículo 11.2.10.3 Usos PROHIBIDOS. [E]

Los no permitidos expresamente.

Artículo 11.2.10.4 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos el revoco en blanco, piedra del lugar o barro para las fachadas; teja cerámica roja para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.
2. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
3. Para viviendas, salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
4. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc
5. Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 50 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.



SECCIÓN 11.2.11. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE REGADÍOS TRADICIONALES (SNUP-E5).

Artículo 11.2.11.1 DEFINICIÓN. [E]

Incluye las zonas situadas en la franja media del municipio que tienen instalaciones tradicionales de regadío privadas.

Son áreas de terrazas escalonadas mediante muros de piedra especializadas en el cultivo de frutales.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E5 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

En las zonas incluidas en "Afección Hidrológica", según lo señalado en los planos de ordenación OE-2, cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

Artículo 11.2.11.2 CONDICIONES DE LOS USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES Y DE LA EDIFICACIÓN. [E]

USOS	
Grupo A: Construcciones e instalaciones vinculadas a los usos ordinarios del Suelo Rústico: A1: vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal, piscícola y cinegética. A2: vinculados a las actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del suelo rústico Grupo B: Actividades extractivas. Grupo C: Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.	Grupo D: Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones complementarias. Grupo E: Servicios de carretera. Grupo F: Usos dotacionales, comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo, que puedan considerarse de interés público. Grupo G: Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población. Grupo H: Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables. Grupo I: Obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes, según los requisitos del art. 11.1.3.3.IX.

SNUP-E5						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
s/ Art. 11.1.3.3	s/ Capítulo 4.2				TOTAL	POR EDIFICIO
A1	PA1-PA2 PA3-PA4-PA5 PA6-PA7 PG1-PG2-PG3 PG4-PG5		1 planta / 12 metros. Se permite una entreplanta en el mismo volumen.	20 %	4.000 m ²	2.000 m ²
C	IG4	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
D2, D3, D4, D6, D7	DE-IF1b y2b DE-IF1a y2a DE-IF2e DE-SU2 a 4 DE-IF3	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
F2	IP1-2-3 IG	Para las edificaciones:	2 plantas / 7 metros.	15 %	8.000 m ²	2.000 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento	No se fija	No se fija	No se fija



SNUP-E5						
USOS			ALTURA MÁXIMA	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	
H (1)	IP5	Para las edificaciones auxiliares:	1 planta / 4 metros.	0,5 %	75 m ²	75 m ²
		Para las instalaciones específicas y maquinaria (grúas puente, etc):	La necesaria para su funcionamiento.	No se fija	No se fija	No se fija
I	s/ otros usos permitidos en la zona s/ otros usos permitidos en la zona y además RU		La existente. En el caso de que se permita la ampliación, la altura máxima será la que corresponda al uso específico	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona incluida la edificación existente.	La existente, en el caso de ampliación, la que correspondería al uso específico al que se destine, de los permitidos en la zona, incluida la edificación existente.	

(1) Se permitirán únicamente las siguientes:

- Instalaciones fotovoltaicas, únicamente cuando se demostrara su compatibilidad con el uso agrícola de las tierras sobre las que se sitúa (ocupación por sombra y desarrollo de labores).

Artículo 11.2.11.3 Usos PROHIBIDOS. [E]

Los no permitidos expresamente.

Artículo 11.2.11.4 CONDICIONES ADICIONALES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos:

- Fachadas: Revoco o enfoscado en blanco, piedra del lugar o barro
- Cubiertas: Conforme a lo establecido en el artículo Artículo 5.8.1.3
- Carpinterías: Para todos los usos: Madera barnizada o lacada en colores oscuros Para usos agropecuarios se permite también el aluminio lacado en colores oscuros.

Se exigen las siguientes condiciones complementarias:

- Si el edificio cuenta con cerca, ésta deberá cumplir las condiciones del Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Para viviendas, salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc
- Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 100 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes.

**SECCIÓN 11.2.12. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-E6)****Artículo 11.2.12.1 DEFINICIÓN. [E]**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E6 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Nº	DENOMINACIÓN	LONGITUD APROX. (M)	ANCHURA MÁXI. (M)	SUPERFICIE APROX.	PROCEDENCIA	DESTINO
1	VEREDA DEL REY	8.750	20	175.000	COLLADO	PASARÓN DE LA VERA
2	COLADA DE COLLADO A GARGANTA LA OLLA	10.450	15	156.750	COLLADO	GARGANTA LA OLLA
3	COLADA DE CUACOS DE YUSTE A COLLADO	1.600	15	24.000	CUACOS DE YUSTE	COLLADO

Artículo 11.2.12.2 CONDICIONES DE USO. [E]

En estos suelos, se estará al régimen específico que determina la Ley 3/1995, de 3 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, así como la legislación complementaria vigente.

I. USOS PERMITIDOS.

Todos aquellos recogidos como tal por la legislación sectorial.

II. USOS PROHIBIDOS.

Todos aquellos contrarios a la legislación sectorial o expresamente prohibidos por estas.

**SECCIÓN 11.2.13. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (SNUP-C1)****Artículo 11.2.13.1 DEFINICIÓN. [E]**

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

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

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

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

Artículo 11.2.13.2 CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA. [E]

Los yacimientos conocidos y los que se descubran en un futuro, así como sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien tendrán consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y reguladas por la Ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsoluciones superiores a 30 centímetros de profundidad vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza. ni alteración de sus características. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de desbroce y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

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

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

**SECCIÓN 11.2.14. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I)****Artículo 11.2.14.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN. [E]**

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

En el caso de las líneas eléctricas las condiciones del presente artículo son adicionales a las establecidas en la categoría de SNU a la que se superpone la Protección de Infraestructuras, debiendo cumplir las circunstancias más restrictivas.

La delimitación de este ámbito se señala gráficamente con la clave SNUP-I o con la línea correspondiente en los Planos de Ordenación de la serie OE-2, a escala 1/10.000.

Artículo 11.2.14.2 RÉGIMEN ESPECÍFICO. [E]

Los usos, edificios e instalaciones autorizables, serán los permitidos en las condiciones generales del presente título, con las limitaciones adicionales establecidas para la categoría de suelo no urbanizable colindante en cada caso, con los condicionantes propios de la legislación específica mencionada en el párrafo siguiente.

Las condiciones específicas de protección aplicables se derivan de la legislación sectorial correspondiente, a saber:

- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
- Reglamento de Líneas de Alta Tensión, complementada con la normativa de protección recogida en el presente Plan General.



TÍTULO 12. ORDENANZAS ZONALES.

CAPÍTULO 12.1. DETERMINACIONES GENERALES.

Artículo 12.1.1.1 INTRODUCCIÓN. [E]

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

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

Artículo 12.1.1.2 RELACIÓN DE ZONAS. [E]

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

USO PRINCIPAL	CLAVE	NOMBRE
Residencial	R1	Casco sin huerto
	R2	Casco con huerto
	R3	Ensanche
	R4	Ampliación Intensiva
	R5	Unifamiliar Adosada
	R6	Unifamiliar intensiva
	R7	Unifamiliar Extensiva
	R8	Colectiva Santa Lucía
	R9	Unifamiliar Santa Lucía
	R10	Familiar Santa Lucía
Industrial	I1	Industria compatible
	I2	Industria general
Terciario	T1	Servicios de carretera
	T2	Terciario y Servicios
Equipamiento	E1	Equipamiento Compacto
	E2	Equipamiento Exento
Espacios Libres	EL	Zonas Verdes

Artículo 12.1.1.3 DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DE LAS ORDENANZAS ZONALES. [E]

Son de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

1. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas

ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.

2. La altura máxima de la edificación, expresada en número de plantas, cuando de ella dependa la edificabilidad máxima materializable.
3. La determinación del Uso Pormenorizado Principal y el establecimiento del porcentaje máximo permitido de los usos complementarios.

Artículo 12.1.1.4 DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO DE LAS ORDENANZAS ZONALES. [D]

Son de ordenación detallada las siguientes determinaciones:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el CAPÍTULO 4.1 de esta normativa a las categorías de principal, complementario y prohibido.
3. El establecimiento del régimen de compatibilidades de uso dentro de las parcelas y/o edificios, conforme a lo recogido en el Artículo 12.1.1.3 de la presente Normativa Urbanística.

CAPÍTULO 12.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.

En las siguientes fichas se recogen, entre otras, determinaciones relativas a los usos, con los siguientes códigos para su interpretación:

USOS COMPATIBLES (conforme a la definición del artículo 4.1.1.5)	
	COMPLEMENTARIO
	COMPLEMENTARIO Y/O ALTERNATIVO
	ALTERNATIVO
	REGULADO POR NORMATIVA SECTORIAL

SITUACIÓN DE LOS USOS	
0	Todas las localizaciones.
1	Manzana.
2	Espacio libre de Parcela.
3	Planta sótano y/o semisótano.
4	Planta Baja.
5	Planta de pisos.
6	Edificio exclusivo.
7	Cubierta de la edificación

DESTINO DE LOS USOS	
P	Público
V	Privado
T	Todos

La condición de Determinación de Ordenación Estructural o Detallada se señala en las Fichas de Ordenanza con los códigos [E] o [D] respectivamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R1**

NOMBRE	RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO	REF. NNSS	CS
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación en manzana cerrada		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Regula la edificación en aquellas manzanas en las que la tipología es compacta, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana a excepción de pequeños patios.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

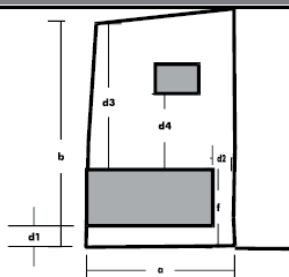
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	75 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	5 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	100%
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para SUC: Definida por las condiciones de ocupación y altura. Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	Según planos: 4 plantas (PB+3) / 13m - 3 plantas (PB+2) / 10m - 2 plantas (PB+1) / 7m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	Sin retranqueos (d1= 0)	Sin retranqueos (d1= 0)
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos o señalado en planos	Determinado por las condiciones de retranqueos o señalado en planos
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos (d2=0)	Sin retranqueos (d2=0)
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

- * Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.
 * Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 1,5 viviendas y/o 100 m² construidos. Se admite el cumplimiento de esta condición mediante la provisión de una plaza de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia.
 * Los conjuntos edificados de más de 15 m. de longitud de fachada, deberán fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios siempre que no exista una ordenación específica informada favorablemente por la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Extremadura.
 * Sólo se permiten 4 plantas de altura máxima en la Avda. de la Constitución y en la Avda. de Yuste.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R1**

NOMBRE

RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO

REF. NNSS

CS

USOS

USO PRINCIPAL [D]

- Uso residencial, categorías RU y RP

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Industrial	Industrial Productivo y Almacenaje y Distribución	Inocuas	I	P	P1	4	T
		P5			2-7	T	
		Escaparate		A	A1	4	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T
		Centro comercial			C2	6	T
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	0	T
		Empresas			O2	0	T
		Sede Institucional			O3	0	T
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos		H	H1	0	T
		Pensiones			H2	0	T
		Turismo Rural			H3	0	T
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	4-6	T
		Hostelería con espectáculo			R2	4-6	T
Salas de espectáculos		R3	4-6		T		
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	T
	Jardines			J		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	E	E1	1-4-6	T	
		Educación Primaria		E2	1-6	T	
		Educación Secundaria		E3	1-6	T	
		Centros Universitarios		E4	1-6	T	
		Otros Centros		E5	1-4-5-6	T	
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D1	1-2	T	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento		D5	4-6	T	
	Administrativo Institucional		DE	AI		0	T
	Sanitario	Consultas externas		S	S1	0	T
		Asistencial sin residencia			A	A1	0
	Asistencial con residencia	A2		0		T	
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	4-6	T
		Con capacidad entre 100 y 300 personas			C2	4-6	T
		Establecimientos al aire libre			C4	1	T
	Otros equipamientos			OE		6	P
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza		SU	SU4	1	P
		Infraestructuras - Redes			Colectores de saneamiento de aguas	IF1	IF1a
	Emisarios y redes de abastecimiento			IF1b			
	Líneas eléctricas			IF1c			
	Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d			
	Líneas de gas			IF1e			
	Otras			IF1f			
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos		IF	IF2a		
		Telecomunicaciones			IF2c		
		Gas			IF2d		
		Otras (2)			IF2f		
Dotacional - Comunicaciones		Garajes y aparcamientos	DC		AP	AP1	3-4
	AP3			2		T	
	AP4			0		T	
	AP5			2		T	
	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios						
Playas de estacionamiento, etc							
	Estacionamiento de bicicletas						
Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado							
	Agropecuaria	Agrícola	P	A	PA1	2	T
PA2					2	T	

(1) Siempre que disponga de una superficie acotada de 1m2/plaza destinado exclusivamente a este uso.

(2) Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

USOS PROHIBIDOS [D]

- Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R1**

NOMBRE

RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO

REF. NNSS

CS

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Condiciones recogidas en los apartados de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas:

* Los acabados de revestimientos exteriores de edificios y cerramientos de parcela serán de revocos o enfoscados lisos tradicionales, acabados en colores blanco, térreos u ocres. Se prohíben expresamente acabados de pintura plástica, tirolesas, monocapas, materiales metálicos, cerámicos, chapados de piedra que no sean recercados o elementos decorativos puntuales, placas de fibrocemento o impermeabilizantes de cualquier tipo vistos.

* Las medianeras tendrán igual tratamiento que las fachadas.

* La composición de las fachadas graduará los huecos haciendo prevalecer el macizo sobre el hueco en las plantas bajas y aligerándose en las plantas superiores, con huecos predominantemente verticales.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15º y máxima de 30º, con faldón continuo. Serán de teja curva árabe rojiza, prohibiéndose la teja mixta o plana.

* Sólo podrán realizarse terrazas en cubierta hacia el patio posterior, nunca en el faldón delantero.

* Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.

3. Balcones y miradores:

* Se permiten balcones.

* Se permiten miradores en Avda. Constitución y Avda. Yuste.

* Se prohíben marquesinas y banderines, permitiéndose únicamente muestras y toldos.

* Se admitirán balcones o terrazas en las últimas plantas, siempre bajo la cubierta del edificio (solanas).

4. Otras condiciones:

* Se prohíben expresamente los canalones de PVC.

* Las carpinterías de madera o de otros materiales en colores oscuros, no permitiéndose materiales metálicos en su color, ni carpinterías de PVC.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA
R2

NOMBRE	RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO	REF. NNSS	CH
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación en manzana cerrada		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que las edificaciones tienen un fondo edificado inferior al de la parcela, configurándose un espacio libre privado significativo en el interior de la manzana cuyo uso tradicional es el huerto familiar.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

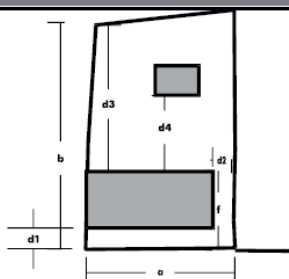
SUPERFICIE MÍNIMA (m2) [D]	75 m2
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	5 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Determinada por las condiciones de retranqueos y fondo máximo (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m2/m2) [E]	Para SUC: Definida por las condiciones de ocupación, fondo y altura. Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	Según planos: 4 plantas (PB+3) / 13m - 3 plantas (PB+2) / 10m - 2 plantas (PB+1) / 7m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	Sin retranqueos (d1= 0)	Sin retranqueos (d1= 0)
FONDO MÁXIMO (f)	20 m o señalado en planos (2)	20 m o señalado en planos (2)
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos ó >=3m	Sin retranqueos ó >=3 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m para abrir hueco o luces	> 3 m para abrir hueco o luces
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

- * Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial.
 * Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 1,5 viviendas y/o 100 m2 construidos. Se admite el cumplimiento de esta condición mediante la provisión de una plaza de garaje en otro lugar distinto.
 * Sólo se permiten 4 plantas de altura máxima en la Avda. de la Constitución y en la Avda. de Yuste.
 * Los conjuntos edificados de más de 15 m. de longitud de fachada, deberán fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios siempre que no exista una ordenación específica informada favorablemente por la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Extremadura.
 (1) La ocupación máxima será el 100% de la franja comprendida entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable. En el espacio libre de parcela se admitirán construcciones auxiliares de las viviendas (vestuarios, cenadores, etc.) con una ocupación máxima del 40% de este espacio libre y sin que ningún elemento supere los 3,60 m de altura.
 (2) En las plazas porticadas el fondo máximo se mide a partir de la alineación exterior de la parcela.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R2**

NOMBRE

RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO

REF. NNSS

CH

USOS

USO PRINCIPAL [D]

- Uso residencial, categorías RU y RP

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Industrial	Industrial Productivo y Almacenaje y Distribución	Inocuas	I	P	P1	4	T
		Energías renovables uso propio edificio		P5	2-7	T	
			Escaparate	A	A1	4	T
Terciario	Comercial	Local comercial	C	C1	4	T	
		Centro comercial		C2	6	T	
	Oficinas	Despacho profesional	O	O1	0	T	
		Empresas		O2	0	T	
		Sede Institucional		O3	0	T	
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	H	H1	0	T	
		Pensiones		H2	0	T	
		Turismo Rural		H3	0	T	
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	R	R1	4-6	T	
		Hostelería con espectáculo		R2	4-6	T	
Salas de espectáculos		R3		4-6	T		
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ	2	T	
	Jardines			J	2	T	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV	2	T	
	Parques			P	2	T	
	Zonas Verdes no computables			VN	2	T	
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	E	E1	1-4-6	T	
		Educación Primaria		E2	1-6	T	
		Educación Secundaria		E3	1-6	T	
		Centros Universitarios		E4	1-6	T	
		Otros Centros		E5	1-4-5-6	T	
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D1	1-2	T	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento		D5	4-6	T	
	Administrativo Institucional		DE	AI	0	T	
	Sanitario	Consultas externas		S	0	T	
		Asistencial sin residencia		A1	0	T	
	Asistencial	Asistencial con residencia		A2	0	T	
		Capacidad hasta 100 personas		C1	4-6	T	
	Cultural	Con capacidad entre 100 y 300 personas		C2	4-6	T	
		Establecimientos al aire libre		C4	1	T	
	Otros equipamientos			OE	6	P	
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	SU	SU4	1	P	
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas	IF1	IF1a	Servicio de la edificación	T	
				Emisarios y redes de abastecimiento			IF1b
				Líneas eléctricas			IF1c
				Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d
				Líneas de gas			IF1e
				Otras			IF1f
		Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos	IF			IF2a
			Telecomunicaciones				IF2c
			Gas				IF2d
			Otras (2)				IF2f
	Dotacional-Comunicaciones	Garajes aparcamientos y	DC	AP1	3-4	T	
Playas de estacionamiento, etc				AP3	2	T	
Estacionamiento de bicicletas				AP4	0	T	
Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado				AP5	2	T	
Agropecuaria	Agrícola	P	A	PA1	2	T	
				Casetas de Aperos	PA2	2	T

(1) Siempre que disponga de una superficie libre acotada de 1m2/plaza destinado exclusivamente a este uso.

(2) Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

USOS PROHIBIDOS [D]

- Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R2**

NOMBRE

RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO

REF. NNSS

CH

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Condiciones recogidas en los apartados de las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas:

* Los acabados de revestimientos exteriores de edificios y cerramientos de parcela serán de revocos o enfoscados lisos tradicionales, acabados en colores blanco, térreos u ocre. Se prohíben expresamente acabados de pintura plástica, tirolesas, monocapas, materiales metálicos, cerámicos, chapados de piedra que no sean recercados o elementos decorativos puntuales, placas de fibrocemento o impermeabilizantes de cualquier tipo vistos.

* Las medianeras tendrán igual tratamiento que las fachadas.

* La composición de las fachadas graduará los huecos haciendo prevalecer el macizo sobre el hueco en las plantas bajas y aligerándose en las plantas superiores, con huecos predominantemente verticales.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15° y máxima de 30°, con faldón continuo. Serán de teja curva árabe rojiza, prohibiéndose la teja mixta o plana.

* Sólo podrán realizarse terrazas en cubierta hacia el patio posterior, nunca en el faldón delantero.

* Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.

3. Balcones y miradores:

* Se permiten balcones.

* Se permiten miradores en Avda. Constitución y Avda. Yuste.

* Se prohíben marquesinas y banderines, permitiéndose únicamente muestras y toldos.

* Se admitirán balcones o terrazas en las últimas plantas, siempre bajo la cubierta del edificio (solanas).

4. Otras condiciones:

* Se prohíben expresamente los canalones de PVC.

* Las carpinterías de madera o de otros materiales en colores oscuros, no permitiéndose materiales metálicos en su color, ni carpinterías de PVC.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R3**

NOMBRE	RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE	REF. NNSS	RE
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación adosada		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Regula la edificación adosada de tamaño medio con espacio libre interior, en manzanas de ordenación posterior a la formación del casco histórico, y sujetas a un trazado generalmente regular.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

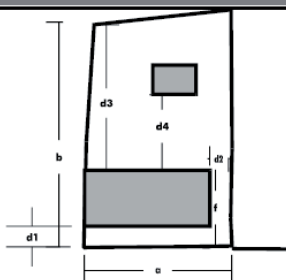
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	75 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	5,5 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Determinada por las condiciones de retranqueos y fondo máximo (1).
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para SUC: Determinada por las condiciones de altura y ocupación. Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	Según planos: 4 plantas (PB+3) / 13m - 3 plantas (PB+2) / 10m - 2 plantas (PB+1) / 7m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	Sin retranqueos (3)	Sin retranqueos (3)
FONDO MÁXIMO (f)	12 m o señalado en planos (3)	12 m o señalado en planos (3)
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos o ≥ 3 m (3)	Sin retranqueos o ≥ 3 m (3)
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m para abrir hueco o luces (3)	> 3 m para abrir hueco o luces (3)
OTROS EDIFICIOS (d4)	La edificación auxiliar puede adosarse a la principal.	

OBSERVACIONES

- * Será obligatoria la habilitación de un plaza de aparcamiento de coche cubierta y una de bicicleta por cada 1,5 viviendas o 100m² construidos.
- * Sólo se permiten 4 plantas de altura máxima en la Avda. de la Constitución y en la Avda. de Yuste.
- (1) La ocupación máxima será del 100% de la franja comprendida entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable. En el espacio libre de parcela se admitirán construcciones auxiliares de las viviendas (vestuarios, cenadores, etc.) con una ocupación máxima del 60% de este espacio libre y sin que ningún elemento supere los 3,60 m de altura.
- (2) En los linderos con otras propiedades el retranqueo será una dimensión igual a la mitad de la altura de la edificación, excepto acuerdo expreso de adosamiento, registrado como carga de la escritura de las parcelas.
- (3) Se permite mantener los retranqueos existentes en aquellas edificaciones realizadas conforme a licencia.
- * Se permitirá excepcionalmente la ubicación del volumen del ascensor fuera del fondo edificable.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R3**

NOMBRE RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE REF. NNSS RE

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso residencial, todas las categorías

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Industrial	Industrial Productivo	Inocuas	I	P	P1	4	T
		Energías renovables uso propio edificio		P5	2-7	T	
	Almacenaje y Distribución	Escaparate	A	A1	4	T	
Terciario	Comercial	Local comercial	C	C1	4	T	
		Centro comercial		C2	6	T	
	Oficinas	Despacho profesional	O	O1	0	T	
		Empresas		O2	0	T	
		Sede Institucional		O3	0	T	
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	H	H1	0	T	
		Pensiones		H2	0	T	
		Turismo Rural		H3	0	T	
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	R	R1	4-6	T	
		Hostelería con espectáculo		R2	4-6	T	
Salas de espectáculos		R3		4-6	T		
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ	2	T	
	Jardines			J	2	T	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV	2	T	
	Parques			P	2	T	
	Zonas Verdes no computables			VN	2	T	
Dotacional Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	E	E1	1-4-6	T	
		Educación Primaria		E2	1-6	T	
		Educación Secundaria		E3	1-6	T	
		Centros Universitarios		E4	1-6	T	
		Otros Centros		E5	1-4-5-6	T	
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D1	1-2	T	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento		D5	4-6	T	
	Administrativo Institucional		AI	0	T		
		Consultas externas	S	S1	0	T	
	Sanitario	Hospitales	S	S2	1-6	T	
		Asistencial	Asistencial sin residencia	A	A1	0	T
	Asistencial con residencia		A2		0	T	
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas	C	C1	4-6	T	
		Con capacidad entre 100 y 300 personas		C2	4-6	T	
		Establecimientos al aire libre		C4	1	T	
	Otros equipamientos		OE	6	P		
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	SU	SU4	1	P	
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas	IF1	IF1a	Servicio de la edificación	T	
				IF1b			
				IF1c			
				IF1d			
				IF1e			
				IF1f			
		Abastecimiento de agua y depósitos	IF	IF2a			
				IF2c			
				IF2d			
				IF2f			
	Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	DC	AP	AP1	3-4	T
AP3					2	T	
AP4					0	T	
AP5					2	T	
Agropecuaria	Agrícola	P	A	PA1	2	T	
				PA2	2	T	

(1) Siempre que disponga de una espacio libre acotado de 1m2/plaza destinado exclusivamente a este uso.

(2) Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R3**

NOMBRE

RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE

REF. NNSS

RE

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas: Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5..8.2.1 de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°.

* Las cubiertas serán de coloración rojiza de teja cerámica mixta o curva.

3. Balcones y miradores:

* Se permiten miradores, balcones y terrazas, debiendo respetar los retranqueos a linderos.

4. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R4**

NOMBRE	RESIDENCIAL INTENSIVA	REF. NNSS	RI
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación en manzana compacta		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Edificación de carácter eminentemente residencial en alta densidad. Regula esta ordenanza el crecimiento del ensanche.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

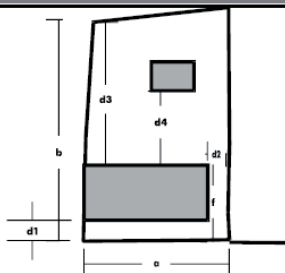
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	150 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	15 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Determinada por las condiciones de retranqueos y fondo máximo (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para SUC: Determinada por las condiciones de altura y ocupación. Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	Según planos: 4 plantas (PB+3) / 13m - 3 plantas (PB+2) / 10m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	18 m	18 m
LINDEROS LATERALES (d2)	d2 = 1/2h (2)	d2 = 1/2h (2)
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m para abrir hueco o luces	> 3 m para abrir hueco o luces
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de un plaza de aparcamiento de coche cubierta y una de bicicleta por cada dos viviendas o 100m² construidos.
 * Sólo se permiten 4 plantas de altura máxima en la Avda. de la Constitución y en la Avda. de Yuste.
 (1) La ocupación máxima será del 100% de la franja comprendida entre la alineación exterior y el fondo máximo edificable. En el espacio libre de parcela se admitirán construcciones auxiliares de las viviendas (vestuarios, cenadores, etc.) con una ocupación máxima del 40% de este espacio libre y sin que ningún elemento supere los 3,60 m de altura.
 (2) En los linderos con otras propiedades el retranqueo será una dimensión igual a la mitad de la altura de la edificación, excepto acuerdo expreso de adosamiento, registrado como carga de la escritura de las parcelas. También se permitirá el adosamiento cuando la parcela colindante esté ya construida a linde.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R4**

NOMBRE	RESIDENCIAL INTENSIVA	REF. NNSS	RI
--------	-----------------------	-----------	----

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso residencial, categorías RU y RP

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Industrial	Industrial Productivo	Inocuas	I	P	P1	4	T
		Energías renovables uso propio edificio			P5	2-7	T
	Almacenaje y Distribución	Escaparate	A	A1	4	T	
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T
		Centro comercial			C2	6	T
	Oficinas	Despacho profesional	O	O1	0	T	
		Empresas		O2	0	T	
		Sede Institucional		O3	0	T	
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	H	H1	0	T	
		Pensiones		H2	0	T	
		Turismo Rural		H3	0	T	
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	R	R1	4-6	T	
		Hostelería con espectáculo		R2	4-6	T	
		Salas de espectáculos		R3	4-6	T	
		Espectáculos al aire libre		R4	2	T	
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ	2	T	
	Jardines			J	2	T	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV	2	T	
	Parques			P	2	T	
	Zonas Verdes no computables			VN	2	T	
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	DE	E	E1	1-4-6	T
		Educación Primaria			E2	1-6	T
		Educación Secundaria			E3	1-6	T
		Centros Universitarios			E4	1-6	T
		Otros Centros			E5	1-4-5-6	T
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D1	1-2	T	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento		D5	4-6	T	
	Administrativo Institucional		AI	0	T		
	Sanitario	Consultas externas	S	S1	0	T	
		Hospitales		S2	1-6	T	
	Asistencial	Asistencial sin residencia	A	A1	0	T	
		Asistencial con residencia		A2	0	T	
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas	C	C1	4-6	T	
		Con capacidad entre 100 y 300 personas		C2	4-6	T	
		Establecimientos al aire libre		C4	1	T	
	Otros equipamientos		OE	6	P		
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	SU	SU4	1	P	
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas	IF1	F1a	Servicio de la edificación	T	
				F1b			
				IF1c			
				F1d			
				F1e			
				F1f			
		Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos	IF			IF2a
			Telecomunicaciones				IF2c
			Gas				IF2d
			Otras (2)				IF2f
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	DC	AP	AP1	3-4	T	
				Playas de estacionamiento, etc	AP3	2	T
				Estacionamiento de bicicletas	AP4	0	T
				Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado	AP5	2	T
Agropecuaria	Agrícola	P	A	PA1	2	T	
				Casetas de Apeiros	PA2	2	T

(1) Siempre que disponga de una superficie libre acotada de 1m²/plaza destinado exclusivamente a este uso.

(2) Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R4**

NOMBRE

RESIDENCIAL INTENSIVA

REF. NNSS

RI

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas: Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.8.2.1 de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente mínima de 15º y máxima de 30º.

* Las cubiertas serán de coloración rojiza de teja cerámica.

* Los forjados no podrán ser prolongados fuera de la envolvente de los muros exteriores para formar los aleros de cubierta.

* El vuelo máximo de cornisas y aleros sobre el año de fachada en calles de ancho inferior a 5 metros, será de 50 cm con excepción de los elementos preexistentes.

3. Balcones y miradores:

* Se permiten balcones, miradores y terrazas.

* Se prohíben marquesinas y banderines, permitiéndose únicamente muestras y toldos.

4. Otras condiciones:

* Los canalones de recogida de agua en el borde de los aleros, así como las bajantes vistas adosadas a las fachadas exteriores deberán disponerse en consonancia con la composición de la fachada.

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R5**

NOMBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA	REF. NNSS	FA
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación adosada		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos con otras parcelas.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

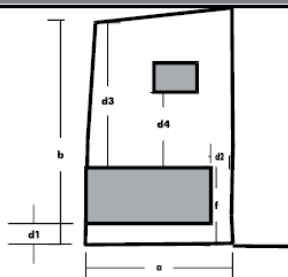
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	100 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	5,5 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	80%
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para SUC: 1,3 m ² c/m ² s Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	2 plantas (PB+1) / 6,5 m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	> =3 m (2)	> =3 m (2)
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos.	Determinado por las condiciones de retranqueos.
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos	Sin retranqueos
LINDERO POSTERIOR (d3)	> =4 m (2)	> =4 m (2)
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y / o 100 m² construidos.

(1) Se podrá ocupar el 25% del espacio libre de parcela con edificaciones auxiliares, no habitables, de 3,60 m de altura máxima.

(2) Se permite mantener los retranqueos existentes en aquellas edificaciones realizadas conforme a licencia.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

R5

NOMBRE	UNIFAMILIAR ADOSADA	REF. NNSS	FA
--------	---------------------	-----------	----

USOS

USO PRINCIPAL [D]	- Uso residencial, categoría RU
-------------------	---------------------------------

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Comunitaria		R	RC	1-6	T
Industrial	Industrial Productivo	Energías renovables uso propio edificio	I	P P5	2-7	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4 T
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	0 T
		Empresas			O2	0 T
		Sede Institucional			O3	0 T
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos		H	H1	0 T
		Pensiones			H2	0 T
		Turismo Rural			H3	0 T
Recreativo	Hostelería sin espectáculo	R	R1	4-6 T		
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ	2 T	
	Jardines			J	2 T	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV	2 T	
	Parques			P	2 T	
	Zonas Verdes no computables			VN	2 T	
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	E	E1	1-4-6 T	
		Educación Primaria		E2	1-6 T	
		Educación Secundaria		E3	1-6 T	
		Centros Universitarios		E4	1-6 T	
		Otros Centros		E5	1-4-5-6 T	
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D1	1-2 T	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento		D5	4-6 T	
	Administrativo Institucional			AI	0 T	
	Sanitario	Consultas externas (2)	S	S1	0 T	
	Asistencial	Asistencial sin residencia	A	A1	0 T	
		Asistencial con residencia		A2	0 T	
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas	C	C1	4-6 T	
		Establecimientos al aire libre		C4	1 T	
	Otros equipamientos			OE	6 P	
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	U	U4	1 P	
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas	IF1	IF1a	Servicio de la edificación	T
				IF1b		
				IF1c		
				IF1d		
				IF1e		
				IF1f		
				IF2a		
		Infraestructuras Instalaciones	IF	IF2c		
				IF2d		
				IF2f		
	Dotacional-Comunicaciones	Garajes aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios Playas de estacionamiento, etc Estacionamiento de bicicletas	DC	AP	AP1
AP3						2 T
AP4						0 T
Agropecuaria	Agrícola	Horticultura	P	A	PA1	2 T
		Casetas de Animales			PA2	2 T

(1) Siempre que disponga de una especial libre acotado de 1m²/plaza destinado exclusivamente a este uso.

(2) Se permite siempre que el titular resida en el mismo edificio.

(3) Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R5**

NOMBRE

UNIFAMILIAR ADOSADA

REF. NNSS

FA

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas: Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.8.2.11 de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°.

3. Balcones y miradores:

* Se permiten miradores, balcones y terrazas, debiendo respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.

4. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R6**

NOMBRE	UNIFAMILIAR INTENSIVA	REF. NNSS	FI
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación de viviendas unifamiliares adosadas o exentas.		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares, exentas o adosadas por los linderos con otras parcelas.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

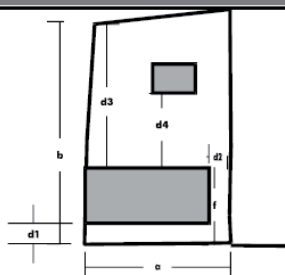
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	150 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	8 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	50% (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para SUC: 1 m ² /m ² s Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E]	2 plantas (PB+1) / 6,5 m
ALTURA MÁXIMA en metros [D]	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	>=4 m (2)	>=4 m (2)
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	>= 3 m (3)	>= 3 m (3)
LINDERO POSTERIOR (d3)	>=4 m	>=4 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

- * Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y/o 100 m² construidos.
(1) Se podrá ocupar el 25% del espacio libre de parcela con edificaciones auxiliares, no habitables, de 3,60 m de altura máxima.
(2) En casos excepcionales, para actuaciones que se encuentren en frentes consolidados sin retranqueos podrá suprimirse éste, previo acuerdo municipal.
(3) El retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar edificaciones previo acuerdo entre colindantes y con su inscripción registral como carga en la escritura.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

R6

NOMBRE

UNIFAMILIAR INTENSIVA

REF. NNSS

FI

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso residencial, categoría RU

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

				CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Comunitaria		R	RC		1-6	T
Industrial	Industrial Productivo	Energías renovables uso propio edificio	I	P	P5	2-7	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	0	T
		Empresas			O2	0	T
		Sede Institucional			O3	0	T
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos		H	H1	0	T
		Pensiones			H2	0	T
		Turismo Rural			H3	0	T
Recreativo	Hostelería sin espectáculo	R	R1	4-6	T		
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	T
	Jardines			J		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	E	E1	1-4-6	T	
		Educación Primaria		E2	1-6	T	
		Educación Secundaria		E3	1-6	T	
		Centros Universitarios		E4	1-6	T	
		Otros Centros		E5	1-4-5-6	T	
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D1	1-2	T	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento		D5	4-6	T	
	Administrativo Institucional		AI		0	T	
	Sanitario	Consultas externas (2)	S	S1	0	T	
	Asistencial	Asistencial sin residencia	A	A1	0	T	
		Asistencial con residencia		A2	0	T	
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas	C	C1	4-6	T	
		Establecimientos al aire libre		C4	1	T	
	Otros equipamientos		OE		6	P	
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	SU	SU4	1	P	
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas	IF1	IF1a	Servicio de la edificación	T	
				IF1b			
				IF1c			
				IF1d			
				IF1e			
				IF1f			
		Infraestructuras Instalaciones	IF	IF2a			
				IF2c			
	IF2d						
	Otras (3)		IF2f				
	Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	DC	AP	AP1	3-4	T
					AP3	2	T
					AP4	0	T
	Industrial *	Almacenaje y distribución	I	A	A1	4-6	T
A2					4-6	T	
Industrial productivo		Inocuas (industria artesanal)		P	P1	4-6	T
Agropecuaria	Agrícola	P	A	PA1	2	T	
				PA2	2	T	

(1) Siempre que disponga de una superficie acotada de 1m2/plaza destinado exclusivamente a este uso.

(2) Se permite siempre que el titular resida en el mismo edificio.

(3) Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

* Alternativo de forma excepcional y sólo para instalaciones existentes con licencia previa.

USOS PROHIBIDOS [D]

- Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R6**

NOMBRE

UNIFAMILIAR INTENSIVA

REF. NNSS

FI

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas: Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.8.2.1 de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°. En caso de no tratarse de cubierta plana, serán de teja cerámica curva o mixta.

3. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R7**

NOMBRE	UNIFAMILIAR EXTENSIVA	REF. NNSS	FE
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación exenta		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares sobre parcelas grandes, exentas o pareadas.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

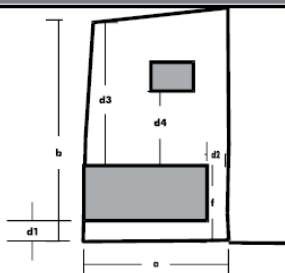
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	500 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	10 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	25% (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para SUC: 0,5 m ² /m ² s Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	2 plantas (PB+1) / 6,5 m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	>=4 m	>=4 m
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	>= 3 m (2)	>= 3 m (2)
LINDERO POSTERIOR (d3)	>=4 m	>=4 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

- * Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada vivienda y/o 100 m² construidos.
(1) Se podrá ocupar el 10% del espacio libre de parcela con edificaciones auxiliares, no habitables, de 3,60 m de altura máxima.
(2) El retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar edificaciones previo acuerdo entre colindantes y con su inscripción registral como carga en la escritura.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

R7

NOMBRE UNIFAMILIAR EXTENSIVA REF. NNSS FE

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso residencial, categoría RU

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO	SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Comunitaria	R	RC	1-6	T
Industrial	Industrial Productivo	I	P	P5	2-7
	Comercial		C	C1	4
	Local comercial			C2	6
	Oficinas		O	O1	0
	Hotelería		H	H1	0
	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos			H2	0
	Pensiones			H3	0
	Turismo Rural			R1	4-6
	Recreativo		R		
	Hostelería sin espectáculo				
	Áreas de Juego		AJ	2	T
	Jardines		J	2	T
	Zonas de acompañamiento de viario		ZAV	2	T
	Parques		P	2	T
	Zonas Verdes no computables		VN	2	T
	Educativo		E	E1	1-4-6
	Preescolar (1)			E2	1-6
	Educación Primaria			E3	1-6
	Educación Secundaria			E4	1-6
	Centros Universitarios			E5	1-4-5-6
	Otros Centros				
	Deportivo		D	D1	1-2
	Pista descubierta sin espectadores			D2	1
	Pista descubierta con espectadores			D3	1
	Estadios, Pab. y complejos sin espectadores			D4	1
	Estadios, Pab. y complejos con espectadores			D5	6
	Gimnasios y otros locales de entrenamiento				
	Administrativo Institucional		AI	0	T
	Sanitario		S	S1	0
	Consultas externas (2)			S2	1
	Hospitales				
	Asistencial		A	A1	0
	Asistencial sin residencia			A2	0
	Asistencial con residencia				
	Cultural		C	C1	6
	Capacidad hasta 100 personas			C2	6
	Con capacidad entre 100 y 300 personas			C3	1
	Capacidad mayor de 300 personas			C4	1
	Establecimientos al aire libre				
	Otros equipamientos		OE	1-6	P
	Servicios Urbanos		SU	SU4	1
	Servicio de limpieza				
	Infraestructuras - Redes		IF1	IF1a	
	Colectores de saneamiento de aguas			IF1b	
	Emisarios y redes de abastecimiento			IF1c	
	Líneas eléctricas			IF1d	
	Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1e	
	Líneas de gas			IF1f	
	Otras			IF2a	
	Abastecimiento de agua y depósitos			IF2c	
	Telecomunicaciones			IF2d	
	Gas			IF2f	
	Otras (3)				
	Dotacional-Comunicaciones		DC	AP	AP1
	Garajes y aparcamientos			AP3	2
	Playas de estacionamiento, etc.			AP4	0
	Estacionamiento de bicicletas			A1	4-6
	Almacenaje y distribución		I	A	A2
	Escaparate			P1	4-6
	Almacenaje				
	Ind. productivo				
	Inocuas				
	Agropecuaria		P	A	PA1
	Horticultura				2
	Casetas de Aperos			PA2	2

(1) Siempre que disponga de una especie libre acotada de 1m2/plaza de destino exclusivamente a este uso.

(2) Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

* Alternativo de forma excepcional y sólo para instalaciones existentes con licencia previa.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R7**

NOMBRE

UNIFAMILIAR EXTENSIVA

REF. NNSS

FE

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas: Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.8.2.1 de la Normativa Urbanística.
2. Cubiertas:
 - * Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°.
3. Balcones y miradores:
 - * Se permiten miradores, balcones y terrazas, debiendo respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.
4. Otras condiciones:
 - * Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R8**

NOMBRE	COLECTIVA SANTA LUCÍA	REF. NNSS	RE
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Manzanas 7, 8 y 17 del Plan Parcial del SUZ-11, ya ejecutado		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación en manzana compacta		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Edificación de carácter eminentemente residencial en alta densidad.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

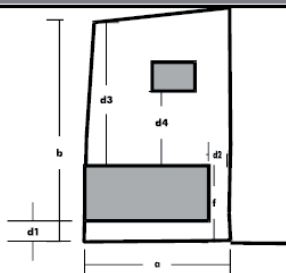
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	100 m ² para cat. 1ª; 400 m ² para cat. 2ª
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	6 m para cat. 1ª; 12 m para cat. 2ª

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	No se fija
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	2,81 m ² s/m ² c
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	3 plantas (PB+2) / 11 m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	No se fija	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4)	No se fija	

OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 1,5 viviendas y/o 100 m² construidos destinados a vivienda o local.
* Cuando la planta baja sea destinada, en parte o en su totalidad, a otro uso que no sea el residencial, la altura libre máxima de la misma será de 4,5 m.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

R8

NOMBRE COLECTIVA SANTA LUCÍA REF. NNSS RE

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso residencial, categoría RP

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO	SITUACIÓN	DESTINO
Industrial	Industrial Productivo y Almacenaje Distribución	Inocuas	P	P1	4 T
		Energías renovables uso propio edificio		P5	2-7 T
		Escaparate	A	A1	4 T
Terciario	Comercial	Local comercial	C	C1	4 T
		Centro comercial		C2	6 T
		Despacho profesional		O1	0 T
	Oficinas	Empresas	O	O2	0 T
		Sede Institucional		O3	0 T
		Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos		H1	0 T
	Hotelero	Pensiones	H	H2	0 T
		Turismo Rural		H3	0 T
		Hostelería sin espectáculo		R1	4-6 T
	Recreativo	Hostelería con espectáculo	R	R2	4-6 T
		Salas de espectáculos		R3	4-6 T
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego, Jardines, Zonas de acompañamiento de viario, Parques, Zonas Verdes no computables		D-V	AJ	2 T
				J	2 T
				ZAV	2 T
				P	2 T
				VN	2 T
Dotacional Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	E	E1	1-4-6 T
		Educación Primaria		E2	1-6 T
		Educación Secundaria		E3	1-6 T
		Centros Universitarios		E4	1-6 T
		Otros Centros		E5	1-4-5-6 T
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D1	1-2 T
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento		D5	4-6 T
	Administrativo Institucional		AI		0 T
	Sanitario	Consultas externas	S	S1	0 T
		Hospitales		S2	1-6 T
	Asistencial	Asistencial sin residencia	A	A1	0 T
		Asistencial con residencia		A2	0 T
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas	C	C1	4-6 T
		Con capacidad entre 100 y 300 personas		C2	4-6 T
		Establecimientos al aire libre		C4	1 T
	Otros equipamientos		OE		6 P
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	SU	SU4	1 P
		Colectores de saneamiento de aguas	IF1	IF1a	Servicio de la edificación T
	Infraestructuras - Redes	Emisarios y redes de abastecimiento		IF1b	
		Líneas eléctricas		IF1c	
		Antenas y líneas de telecomunicaciones		IF1d	
		Líneas de gas		IF1e	
		Otras		IF1f	
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos	IF	IF2a	
		Telecomunicaciones		IF2c	
		Gas		IF2d	
		Otras (2)		IF2f	
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP1	3-4 T
		Playas de estacionamiento, etc		AP3	2 T
		Estacionamiento de bicicletas		AP4	0 T
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado		AP5	2 T
				AP2	2 T
Agropecuaria	Agrícola	Horticultura	P	PA1	2 T
		Casetas de Aperos		PA2	2 T

(1) Siempre que disponga de una espacio libre acotado de 1m2/plaza destinado exclusivamente a este uso.

(2) Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R8**

NOMBRE

COLECTIVA SANTA LUCÍA

REF. NNSS

RE

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Según Normativa General y Plan Parcial aprobado

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R9**

NOMBRE	UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	REF. NNSS	FA
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12 y 15 del Plan Parcial del SUZ-11, ya ejecutado		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación de viviendas unifamiliares adosadas.		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos con otras parcelas.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

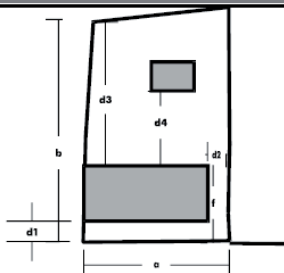
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	M1-2-3-16: 100 m ² ; M4-5-6-15: 90 m ² ; M12: 110 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	M1-2-3-1: 6,50 m; Resto: 6 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	No se fija
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	M1-2-3-16: 1,75 m ² /m ² ; M4-5-6A: 1,94m ² /m ² ; M4-5-6B: 2,11 m ² /m ² ; M12: 1,54m ² /m ² ; M15: 1,78m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	M1-2-3-16: 2pl (PB+1)/6,50m; M4-5-6A-M12-15: 2,5pl /8,80 m; M4-5-6B: 3pl /10 m;

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	Según PP aprobado	Según PP aprobado
FONDO MÁXIMO (f)	Según PP aprobado	Según PP aprobado
LINDEROS LATERALES(d2)	Según PP aprobado	Según PP aprobado
LINDERO POSTERIOR (d3)	Según PP aprobado	Según PP aprobado
OTROS EDIFICIOS (d4)	Según PP aprobado	

OBSERVACIONES

Según PP aprobado

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R9**

NOMBRE	UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA	REF. NNSS	FA
--------	-------------------------	-----------	----

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso residencial, categoría RU

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO		
Residencial	Residencial Comunitaria		R	RC		1-6	T	
Industrial	Industrial Productivo	Energías renovables uso propio edificio	I	P	P5	2-7	T	
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T	
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	0	T	
		Empresas			O2	0	T	
		Sede Institucional			O3	0	T	
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos		H	H1	0	T	
		Pensiones			H2	0	T	
		Turismo Rural			H3	0	T	
Recreativo	Hostelería sin espectáculo	R	R1	4-6	T			
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	T	
	Jardines			J		2	T	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T	
	Parques			P		2	T	
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T	
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	E	E	E1	1-4-6	T	
		Educación Primaria			E2	1-6	T	
		Educación Secundaria			E3	1-6	T	
		Centros Universitarios			E4	1-6	T	
		Otros Centros			E5	1-4-5-6	T	
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D	D1	1-2	T	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento			D5	4-6	T	
	Administrativo Institucional		DE	AI		0	T	
	Sanitario	Consultas externas (2)		S	S1	0	T	
		Asistencial sin residencia			A	A1	0	T
	Asistencial con residencia	A2		0		T		
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	4-6	T	
		Establecimientos al aire libre			C4	1	T	
	Otros equipamientos			OE		6	P	
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza		U	U4	1	P	
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas		IF1	IF1	IF1a	Servicio de la edificación	T
			Emisarios y redes de abastecimiento			IF1b		
			Líneas eléctricas			IF1c		
			Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d		
			Líneas de gas			IF1e		
			Otras			IF1f		
			Abastecimiento de agua y depósitos			IF2a		
		Infraestructuras Instalaciones	Telecomunicaciones	IF	IF2c			
			Gas		IF2d			
			Otras (3)		IF2f			
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP	AP1	3-4	T	
		Playas de estacionamiento, etc			AP3	2	T	
		Estacionamiento de bicicletas			AP4	0	T	
Agropecuaria	Agrícola	Horticultura	P	A	PA1	2	T	
		Casetas de Aposos			PA2	2	T	

(1) Siempre que disponga de una espacio libre acotado de 1m2/plaza destinado exclusivamente a este uso.

(2) Se permite siempre que el titular resida en el mismo edificio.

(3) Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R9**

NOMBRE

UNIFAMILIAR SANTA LUCÍA

REF. NNSS

FA

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Según Normativa General y Plan Parcial aprobado

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R10**

NOMBRE	FAMILIAR SANTA LUCÍA	REF. NNSS	RE
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Manzanas 11 y 13 del Plan Parcial del SUZ-11, ya ejecutado		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación en manzana compacta		
USO GLOBAL [E]	Residencial		

DEFINICIÓN

Edificación cuya tipología es mixta entre la manzana cerrada y la manzana compacta.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

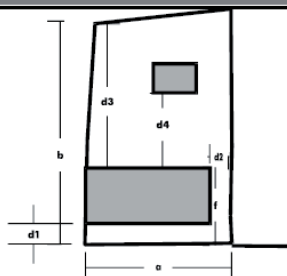
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	M11: 75 m ² ; M13: 100 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	M11: 5,5 m; M13: 10 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	No se fija
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	M11: 2,91 m ² /m ² ; M13: 2,83 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	3 plantas (PB+2) / 10 m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	No se fija	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4)	No se fija	

OBSERVACIONES

- * El total de la superficie construida bajo cubierta no superará en ningún caso el 40% de la superficie construida cerrada total de la planta segunda, con independencia de que esta relación no se cumpla con cada una de las unidades registrales resultantes, no pudiendo superar el 60% de la misma.
- * Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 1,5 viviendas y/o 100 m² construidos destinados a vivienda o local.
- * Cuando la planta baja sea destinada, en parte o en su totalidad, a otro uso que no sea el residencial, la altura libre máxima de la misma será de 4,5 m.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R10**

NOMBRE FAMILIAR SANTA LUCÍA REF. NNSS RE

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso residencial, categorías RU y RP

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Industrial	Industrial Productivo	Inocuas	I	P	P1	4	T
		Energías renovables uso propio edificio		P5	2-7	T	
	Almacenaje y Distribución	Escaparate	A	A1	4	T	
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T
		Centro comercial		C2	6	T	
	Oficinas	Despacho profesional	O	O1	0	T	
		Empresas		O2	0	T	
		Sede Institucional		O3	0	T	
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	H	H1	0	T	
		Pensiones		H2	0	T	
		Turismo Rural		H3	0	T	
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	R	R1	4-6	T	
		Hostelería con espectáculo		R2	4-6	T	
		Salas de espectáculos		R3	4-6	T	
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	T
	Jardines			J		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar (1)	E	E1	1-4-6	T	
		Educación Primaria		E2	1-6	T	
		Educación Secundaria		E3	1-6	T	
		Centros Universitarios		E4	1-6	T	
		Otros Centros		E5	1-4-5-6	T	
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D1	1-2	T	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento		D5	4-6	T	
	Administrativo Institucional		DE	AI		0	T
	Consultas externas	S		S1	0	T	
	Hospitales	S		S2	1-6	T	
	Asistencial	Asistencial sin residencia		A	A1	0	T
		Asistencial con residencia			A2	0	T
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	4-6	T
		Con capacidad entre 100 y 300 personas			C2	4-6	T
		Establecimientos al aire libre			C4	1	T
	Otros equipamientos			OE		6	P
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza		SU	SU4	1	P
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas	IF1	IF1a	Servicio de la edificación	T	
				Emisarios y redes de abastecimiento			IF1b
				Líneas eléctricas			IF1c
				Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d
				Líneas de gas			IF1e
				Otras			IF1f
		Abastecimiento de agua y depósitos	IF	IF2a			
				Telecomunicaciones			IF2c
				Gas			IF2d
				Otras (2)			IF2f
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	DC	AP	AP1	3-4	T	
			Playas de estacionamiento, etc	AP3	2	T	
			Estacionamiento de bicicletas	AP4	0	T	
			Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado	AP5	2	T	
Agropecuaria	Agrícola	P	A	PA1	2	T	
				Casetas de Aperos	PA2	2	T

(1) Siempre que disponga de una superficie libre acotada de 1m²/plaza destinada exclusivamente a este uso.

(2) Se permite segregar una pequeña parcela para centro de transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****R10**

NOMBRE

FAMILIAR SANTA LUCÍA

REF. NNSS

RE

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Según Normativa General y Plan Parcial aprobado

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

II

NOMBRE	INDUSTRIA COMPATIBLE	REF. NNSS	IC
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Naves de pequeño tamaño		
USO GLOBAL [E]	Industrial		

DEFINICIÓN

Regula la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar, tanto en zonas de uso exclusivo como en otras que presentan mayor mezcla.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

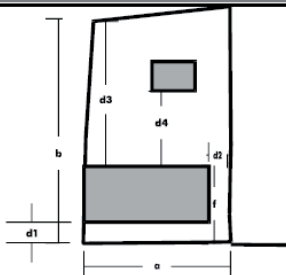
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	300 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	10 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	80% (1)
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para SUC: 1,2 m ² c / m ² s Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	1 planta (PB) / 8 m (2)

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.



POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	Sin retranqueos (3)	Sin retranqueos (3)
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos o $\geq 1/2$ h (4)	Sin retranqueos o $\geq 1/2$ h (4)
LINDERO POSTERIOR (d3)	≥ 4 m	≥ 4 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

- * Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.
- * En las 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 se actuará a los efectos conforme lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999 de patrimonio Histórico y cultural de Extremadura.
- (1) Salvo para el conjunto de naves industriales adosadas, ya existentes, del Polígono Industrial "La Algodonera", que cuenten con viario en todo su perímetro.
- (2) Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad industrial.
- (3) Se permitirá el retranqueo a vial en los casos fijados en los planos o si se propone un retranqueo uniforme para toda la manzana.
- (4) Se dejará un retranqueo $\geq 1/2$ h en los caso en los que la parcela limite con otra zona de ordenanza.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****11**

NOMBRE INDUSTRIA COMPATIBLE REF. NNSS IC

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso industrial, categorías IA1, IA2, IP1, IP2

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO		
Residencial	Residencial Unifamiliar */ **		R	U	5-6	T		
Terciario	Comercial	Local comercial (1)	T	C	C1	4-6	T	
		Centro comercial (2)			C2			
	Oficinas	Empresas* / **		O	O2	4-5	T	
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	6	T	
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego			AJ		2	T	
	Jardines			J		2	T	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T	
	Parques			P		2	T	
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T	
Dotacional equipamientos	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D		D1	2	T	
		Pista descubierta con espectadores			D2	2	P	
		Estadios, Pabellones y complejos sin espectadores			D3	1	T	
		Estadios, Pabellones y complejos con espectadores			D4	1	P	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento			D5	6	T	
	Administrativo	Administrativo	AI		AI1	4-6	P	
	Institucional	Seguridad Ciudadana			AI2	4-6	P	
	Asistencial	Sin residencia			A	A1	0	T
	Sanitario	Consultas externas***			S	S1	4-6	T
	Servicios Urbanos	Tanatorios y funerarias			U		U2	6
		Servicio de limpieza	U4	6			P	
	Infraestructuras Redes	Coletores de saneamiento de aguas	IF1		IF1b	Servicio de la edificación	T	
		Emisarios y redes de abastecimiento			IF1a			
		Líneas eléctricas			IF1c			
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d			
		Líneas de gas			IF1e			
		Otras			IF1f			
	Infraestructuras Instalaciones	Depuradora y tratamiento de aguas****	IF2		IF2b			
		Abastecimiento de agua y depósitos			IF2a			
		Telecomunicaciones			IF2d			
		Gas			IF2e			
		Otras*****			IF2f			
Dotacional- Comunicaciones	Garajes aparcamientos	Edificio exclusivo	DC	AP	AP2	6	T	
		Playas de estacionamiento, etc			AP3	2	T	
		Estacionamiento de bicicletas			AP4	2	T	
	Comunicaciones Terminales	Estación de autobuses		CT	CTV	6	P	
Primarios	Agrícola	Casetas de Aperos	P	A	PA2	6	T	
		Almacenado y secado por medios naturales			PA3	6	T	
		Secadero artificial			PA4	6	T	
		Viveros e invernaderos			PA5	6	T	

(1) Para la venta de los productos de la empresa.

(2) Siempre que la parcela se encuentre en un tramo de calle en el que se localicen otros usos.

* Limitado al 40% de la edificabilidad total de 130 m²c, y a 1 vivienda, siempre ligada al personal que desarrolla la actividad.

** La suma de edificabilidad para uso residencial y de oficinas se limita al 40% de la total permitida.

*** Para servicio exclusivo de la empresa.

**** Predepuración para vertido en red general.

***** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****II**

NOMBRE

INDUSTRIA COMPATIBLE

REF. NNSS

IC

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas: Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.8.1.2 de la Normativa Urbanística, con excepción del ladrillo cerámico a cara vista, que queda excluido de este ámbito de ordenanza.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°.

3. Balcones y miradores:

* Se permiten cuerpos volados cerrados, miradores y balcones, debiendo respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.

4. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA
12

NOMBRE	INDUSTRIA EN GENERAL	REF. NNSS	IG
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Naves de tamaño medio		
USO GLOBAL [E]	Industrial		

DEFINICIÓN

Industria de tamaño medio, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

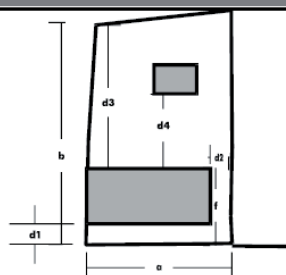
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	500 m ² ; 250 m ² en promociones de naves adosadas
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	20 m; 10 m en promociones de naves adosadas

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	60%
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para SUC: 1 m ² c / m ² s Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E]	1 planta (PB) / 8 m (1) (3)
ALTURA MÁXIMA en metros [D]	

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	≥ 10 m ≥ 4 m en parcelas con superficie inferior a 5.000	≥ 10 m ≥ 4 m en parcelas con superficie inferior a 5.000 m ²
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES (d2)	≥ 3 m, o m en naves adosadas (3) (4)	≥ 3 m, o m en naves adosadas (3) (4)
LINDERO POSTERIOR (d3)	≥ 4 m	≥ 4 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	No se fija (5)	

OBSERVACIONES

* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

- (1) Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad industrial.
- (2) El retranqueo será de 10 metros, a excepción de la parcelas señaladas en los planos de ordenación, para las que el retranqueo será el grafado. En las parcelas en esquina o con frente a dos o más calles sólo será exigible, en su caso, 10 m en uno de los frentes y 4 m en el resto.
- (3) Para las edificaciones amparadas por licencia municipal las condiciones de altura y posición serán las existentes, no quedando fuera de ordenación. La altura máxima de 8 m podrá ser elevada en caso de necesidades funcionales de las industrias, tales como silos, ciclones, tolvas, puentes-grúa, etc. Este aumento deberá ser solicitado expresamente y deberá ser justificado en proyecto. La altura será de dos plantas en uso de Hostelería y Hospedaje.
- (4) El adosamiento entre naves de promociones no conjuntas será posible por acuerdo entre linderos y deberá ser formalizado ante notario. Asimismo el ayuntamiento podrá establecer o delimitar en el polígono municipal parcelas o conjuntos de parcelas destinados a edificación adosada, condición que deberá ser reflejada en el Pliego de condiciones correspondiente.
- (5) Dependerá de los usos propios de las edificaciones y de su normativa específica.

* Las edificaciones que se sitúen con frente a carreteras autonómicas se adaptarán a la línea de edificación situada a 25 m del borde más próximo de la calzada (salvo casos consolidados y autorización expresa del organismo competente)

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****I2**

NOMBRE	INDUSTRIA EN GENERAL	REF. NNSS	IG
--------	----------------------	-----------	----

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso industrial, categorías IA1, IA2, IP1, IP2, IP3

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Residencial	Residencial Unifamiliar */ **		R	U	5-6	T	
Terciario	Comercial	Local comercial (1)	T	C	C1	4-6	T
		Centro comercial (2)			C2		
	Oficinas	Empresas* / **		O	O2	4-5	T
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	6	T
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	T
	Jardines			J		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T
Dotacional equipamiento	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores		D	D1	2	T
		Pista descubierta con espectadores			D2	2	P
		Estadios, Pabellones y complejos sin espectadores			D3	1	T
		Estadios, Pabellones y complejos con espectadores			D4	1	P
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento			D5	6	T
		Administrativo institucional			Administrativo	AI	AI1
	Seguridad ciudadana	AI2		4-6	P		
	Sanitario	Consultas externas***		S	S1	4-6	T
	Servicios Urbanos	Tanatorios y funerarias		U	U2	6	T
		Servicio de limpieza			U4	6	P
	Infraestructuras Redes	Colectores de saneamiento de aguas		IF1	IF1b	Servicio de la edificación	T
		Emisarios y redes de abastecimiento			IF1a		
		Líneas eléctricas			IF1c		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d		
		Líneas de gas			IF1e		
		Otras			IF1f		
	Infraestructuras Instalaciones	Depuradora y tratamiento de aguas****		IF2	IF2b		
		Abastecimiento de agua y depósitos			IF2a		
		Telecomunicaciones			IF2d		
		Gas			IF2e		
		Otras*****			IF2f		
		Dotacional- Comunicaciones	Garajes aparcamientos		DC	AP	AP2
	AP3			2			T
AP4	2			T			
Comunicaciones Terminales	Estación de autobuses		CT	CTV		6	P
Primarios	Agrícola	P	A	PA2	6	T	
				PA3	6	T	
				PA4	6	T	
				PA5	6	T	

(1) Para la venta de los productos de la empresa.

(2) Siempre que la parcela se encuentre en un tramo de calle en el que se localicen otros usos.

* Limitado al 40% de la edificabilidad total de 130 m²c, y a 1 vivienda, siempre ligada al personal que desarrolla la actividad.

** La suma de edificabilidad para uso residencial y de oficinas se limita al 40% de la total permitida.

*** Para servicio exclusivo de la empresa.

**** Predepuración para vertido en red general.

***** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****12**

NOMBRE

INDUSTRIA EN GENERAL

REF. NNSS

IG

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****T1-2**

NOMBRE	TERCIARIO Y SERVICIOS	REF. NNSS	TE
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación exenta		
USO GLOBAL [E]	Terciario y servicios		

DEFINICIÓN

Edificación en pequeño bloque para usos terciarios y de servicios.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

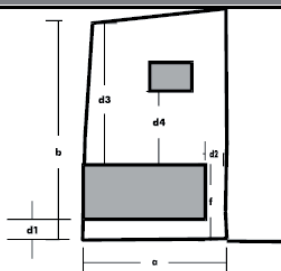
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	500 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	15 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	50% (2)
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para SUC: Determinada por condiciones de altura y ocupación Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	2 plantas (PB+1) / 8 m

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	≥ 4 m*	≥ 4 m*
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES (d2)	≥ 4 m*	≥ 4 m*
LINDERO POSTERIOR (d3)	≥ 4 m*	≥ 4 m*
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

* O lo señalado en los planos de ordenación detallada.

** Será obligatoria la habilitación de aparcamientos según NNUU.

(1) Se prohíbe adosar edificaciones entre sí cuando el frente resultante forme una fachada de longitud mayor a los 40 metros, aun cuando se produzcan cambios de plano.

(2) En sótano y semisótano se permitirá la ocupación del 100% de la parcela. En el espacio libre de parcela se admitirán construcciones auxiliares (vestuarios, cenadores, etc.) con una ocupación máxima del 15% de este espacio libre y sin que ningún elemento supere los 3,60 metros de altura.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

T1-2

NOMBRE Terciario y Servicios REF. NNSS TE

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso terciario: Ord. T2: categorías TC1-2-4, TO, TH, TR; - Ord. T1: Gasolinera (DE-SU3a)

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

				CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO					
Residencial	Residencial Unifamiliar *		R	U		4-5-6	T					
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4-6	T					
	Oficinas	Empresas **		O	O2	4-5	T					
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	6	T					
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego			AJ		2	T					
	Jardines			J		2	T					
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T					
	Parques			P		2	T					
	Zonas Verdes no computables			VN		2	T					
	Dotacional Equipamientos	Infraestructuras - Redes		Colectores de saneamiento de aguas	D-V	IF1	IF1b	Servicio de la edificación	T			
Emisarios y redes de abastecimiento			IF1a									
Líneas eléctricas			IF1c									
Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d									
Líneas de gas			IF1e									
Otras			IF1f									
Infraestructuras - Instalaciones		Abastecimiento de agua y depósitos	IF2	IF2a								
		Telecomunicaciones		IF2d								
		Gas		IF2e								
		Otras***		IF2f								
		Dotacional- Comunicaciones		Garajes y aparcamientos		DC	AP			AP2	6	T
										AP3	2	T
AP4	2		T									
Comunicaciones - Terminales	Estación de autobuses		CT	CTV	6		P					

* Limitado al 40% de la edificabilidad total de 130 m²c, y a 1 vivienda, siempre ligada al personal que desarrolla la actividad.

** La suma de edificabilidad para uso residencial y de oficinas se limita al 40% de la total permitida.

*** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****T1-2**

NOMBRE

TERCIARIO Y SERVICIOS

REF. NNSS

TE

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas, con las siguientes restricciones adicionales:

1. Fachadas y cerramientos de parcelas: Los acabados exteriores de edificios y cerramientos de parcela podrán ser de los materiales enumerados en el artículo 5.8.2.1 de la Normativa Urbanística.

2. Cubiertas:

* Las cubiertas tendrán una pendiente máxima de 30°. En caso de no tratarse de cubierta plana, serán de coloración rojiza y preferentemente de teja cerámica, permitiéndose también las tejas de cemento coloreado en rojo.

3. Balcones y miradores:

* Se permiten cuerpos volados cerrados, terrazas, miradores y balcones, debiendo respetar los retranqueos a linderos laterales y frontal.

4. Otras condiciones:

* Las carpinterías, rejerías, vallados y otros elementos de cerrajería no podrán tener acabados con brillo metálico.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****E1**

NOMBRE	DOTACIONAL COMPACTO	REF. NNSS	DC
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación compacta para uso dotacional		
USO GLOBAL [E]	Dotacional		

DEFINICIÓN

Edificios destinados a uso equipamental, en edificación singular adosada o exenta.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

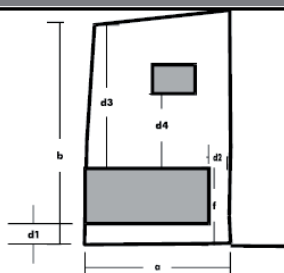
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	150 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	6 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Para rehabilitación la existente. Para nueva construcción: 60%
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para rehabilitación la existente. Para nueva construcción: 1,4 m ² /m ² s En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA Nº de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	La correspondiente a la manzana donde esté situada.

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a linderos laterales.
d₃. Distancia a lindero posterior.
d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	No se fija	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

- * Se deberá destinar al menos un 30% del espacio libre a zona ajardinada.
* Se permite una edificación auxiliar de 30 m² de superficie y 3,60 m de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
* Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento por cada 20 m² construidos, siempre que la configuración física de la parcela lo permita.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

E1

NOMBRE DOTACIONAL COMPACTO REF. NNSS DC

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso dotacional - equipamientos comunitarios: DE-E, DE-D3-4-5, DE-A1, DE-A, DE-S1-2, DE-C1-2-3

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO		
Residencial	Residencial Unifamiliar *		R	RU	0	(1)		
	Residencial comunitaria **			RC	0	(1)		
Industrial	Productivo	Energías renovables (servicio instalación)	I	IP	IP5	2-7	T	
Terciario	Comercial	Local comercial ***	T	C	C1	4-5-6	(1)	
		Venta ocasional ***			C4	2	(1)	
	Oficinas	Sede Institucional ***		O	O3	4-5-6	(1)	
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo ***		R	R1	4-5-6	(1)	
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2	(1)	
	Jardines			J		2	(1)	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	(1)	
	Parques			P		2	(1)	
	Zonas Verdes no computables			VN		2	(1)	
Dotacional Equipamientos	Administrativo institucional	Seguridad Ciudadana	DE	AI	AI2	1-6	(1)	
		Defensa y seguridad			AI3	1-6	(1)	
	Servicios Urbanos	Tanatorios y funerarias		SU	SU2	6	(1)	
		Servicio de limpieza			SU4	1-6	(1)	
	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas		IF1	IF1b	Servicio de la edificación	(1)	
		Emisarios y redes de abastecimiento			IF1a			
		Líneas eléctricas			IF1c			
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d			
		Líneas de gas			IF1e			
		Otras			IF1f			
	Infraestructuras - Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos		IF2	IF2a			
		Telecomunicaciones			IF2d			
		Gas			IF2e			
		Otras****			IF2f			
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP	AP1	3-4	(1)	
		Edificio exclusivo			AP2	6	(1)	
		Playas de estacionamiento, etc			AP3	2	(1)	
		Estacionamiento de bicicletas			AP4	2	(1)	
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			AP5	1-6	(1)	
	Comunicaciones - Terminales	Estación de autobuses	CT	CTV	1-6	(1)		
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	A	A	A1	2	(1)	
		Viveros e invernaderos			A5	2	(1)	

* Con un máximo de 100 m2c, y a 1 vivienda, siempre ligada al personal que desarrolla la actividad.

** Residencia colectiva asociada a un uso de equipamiento.

*** Complementario de la actividad principal.

**** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

(1) Según ordenación. Se permitirán los usos dotacionales públicos sobre suelos privados.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****E1**

NOMBRE

DOTACIONAL COMPACTO

REF. NNSS

DC

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****E2**

NOMBRE	DOTACIONAL EXENTO	REF. NNSS	DE
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Equipamiento en gran parcela con instalaciones al aire libre		
USO GLOBAL [E]	Dotacional		

DEFINICIÓN

Edificación de uso dotacional de implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre, como puedan ser campos de deportes.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

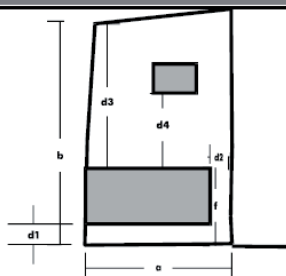
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	1.000 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	20 m

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	50%
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	Para SUC: Determinada por las condiciones de altura y ocupación. Desarrollo SUNC/SUB: Resultante reparto aprovechamiento ámbito. En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	2 plantas (PB+1) / 8 m (1)

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	>= 5 m	>= 5 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	>= 5 m	>= 5 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	>= 5 m	>= 5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2h	

OBSERVACIONES

- * Se permite una edificación auxiliar de 30 m² de superficie y 3,6 0 metros de altura máxima, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
- * Deberá adecuarse un 10% de la superficie total para viales interiores y aparcamientos.
- (1) En el caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.
- (2) Para edificaciones dotacionales existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan la altura máxima autorizada será la existente, siempre que se hubiera realizado amparada por licencia legal.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

E2

NOMBRE DOTACIONAL EXENTO REF. NNSS DE

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso dotacional - equipamientos comunitarios: DE-E, DE-D, DE-A1-2, DE-A, DE-S1-2, DE-C; Servicios Urbanos: DE-SU1 (1)

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Residencial	Residencial Unifamiliar *		R	RU	0	(1)	
	Residencial comunitaria **			RC	0	(1)	
Industrial	Productivo	Energías renovables (servicio instalación)	I	IP	IP5	2-7 T	
Terciario	Comercial	Local comercial ***	T	C	C1	4-5-6 (1)	
		Venta ocasional ***			C4	2 (1)	
	Oficinas	Sede Institucional ***		O	O3	4-5-6 (1)	
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo ***		R	R1	4-5-6 (1)	
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		D-V	AJ		2 (1)	
	Jardines			J		2 (1)	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2 (1)	
	Parques			P		2 (1)	
	Zonas Verdes no computables			VN		2 (1)	
Dotacional Equipamientos	Administrativo institucional	Seguridad Ciudadana	DE	AI	AI2	1-6 (1)	
		Defensa y seguridad			AI3	1-6 (1)	
	Servicios Urbanos	Tanatorios y funerarias		SU	SU2	6 (1)	
		Servicio de limpieza			SU4	1-6 (1)	
	Infraestructuras Redes	Colectores de saneamiento de aguas		IF1	IF1b	Servicio de la edificación (1)	
		Emisarios y redes de abastecimiento			IF1a		
		Líneas eléctricas			IF1c		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d		
		Líneas de gas			IF1e		
		Otras			IF1f		
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos		IF2	IF2a		
		Telecomunicaciones			IF2d		
		Gas			IF2e		
		Otras****			IF2f		
	Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos		Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP	AP1
Edificio exclusivo			AP2	6 (1)			
Playas de estacionamiento, etc			AP3	2 (1)			
Estacionamiento de bicicletas			AP4	2 (1)			
Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			AP5	1-6 (1)			
Comunicaciones Terminales		Estación de autobuses		CT		CTV	1-6 (1)
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	A	A	A1	2 (1)	
		Viveros e invernaderos			A5	2 (1)	

* Con un máximo de 100 m2c, y a 1 vivienda, siempre ligada al personal que desarrolla la actividad.

** Residencia colectiva asociada a un uso de equipamiento.

*** Complementario de la actividad principal.

**** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

(1) Según ordenación. Se permitirán los usos dotacionales públicos sobre suelos privados.

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****E2**

NOMBRE

DOTACIONAL EXENTO

REF. NNSS

DE

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****EL**

NOMBRE	PARQUES Y JARDINES	REF. NNSS	PJ
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Parques urbanos y zonas ajardinadas con edificación singular exenta		
USO GLOBAL [E]	Zonas Verdes		

DEFINICIÓN

Se considera parque toda aquella superficie de uso público permanente destinada al ocio ciudadano, en la que predomina el espacio libre sobre el construido, y cuya superficie es igual o superior a 2.000 m². Se considera jardín a toda superficie de las mismas características que los parques cuya superficie no exceda de los 2.000 m².

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

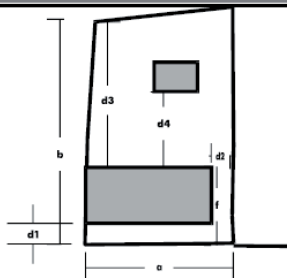
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	No se fija
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	No se fija

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	5% para parques y 10% para jardines. Para la calificación "Parque equipado" la ocupación máxima
EDIFICABILIDAD NETA (m ² /m ²) [E]	0,05 m ² /m ² s para parques, 0,1 m ² /m ² s para jardines y 0,6 m ² /m ² s para "Parque equipado". En edificios catalogados: La resultante de aplicar las condiciones de la Ficha de Catálogo.
ALTURA MÁXIMA N° de plantas [E] ALTURA MÁXIMA en metros [D]	1 planta (PB)/3,60 m - En Parque equipado 2 plantas (PB+1)/8 m (1)

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a linderos laterales.
- d₃. Distancia a lindero posterior.
- d₄. Distancia a otros edificios.

**POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]**

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
DISTANCIA A FRENTE (d1)	≥ 5 m	≥ 5 m
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	≥ 5 m	≥ 5 m
LINDERO POSTERIOR (d3)	≥ 5 m	≥ 5 m
OTROS EDIFICIOS (d4)	≥ 20 m	

OBSERVACIONES

(1) En el caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.

* El tratamiento de ajardinamiento se realizará conforme a los criterios del artículo 6.2.4 de las NNUU.

* En "Parque equipado" la edificación deberá cumplir las condiciones de altura y retranqueos de la ordenanza Dotacional Exento.

* El ámbito RB-VT-5/M, situado en el borde sur del Polígono Industrial, deberá conservarse en su estado natural, estando permitido únicamente la instalación de una caseta de información del mismo espacio y/o del Yacimiento Arqueológico próximo. Esta edificación tendrá como máximo 1 planta de altura y 40 m² construidos.



NORMAS PARTICULARES DE ZONA

EL

NOMBRE PARQUES Y JARDINES REF. NNSS PJ

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso de Zonas Verdes y Espacios Libres.

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

				CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO
Industrial	Productivo	Energías renovables (para uso instalación)	I	P	IP5	0	P
Terciario	Comercial	Local comercial. Quiosco	T	C	C1a	6	P
		Venta ocasional			C4	2	P
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	6	P
Dotacional Equipamientos	Educativo (1)	Preescolar	DE	E	E1	6	T
		Educación Primaria			E2	6	T
		Educación Secundaria			E3	6	P
		Centros Universitarios			E4	6	P
		Otros Centros			E5	6	P
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores		D	D1	2	P
		Pista descubierta con espectadores			D2	2	P
		Estadios, Pabellones y complejos sin espectadores (1)			D3	6	P
		Estadios, Pabellones y complejos con espectadores(1)			D4	6	P
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento(1)			D5	6	P
		Instalaciones deportivas extensivas al aire libre			D6	2	P
	Administrativo (1)			AI		6	P
	Sanitario(1)	Consultas externas		S	P	6	P
		Hospitales			P	6	P
		Centros veterinarios			S3	6	P
	Asistencial(1)	Asistencial sin residencia		A	A1	6	P
		Asistencial con residencia			A2	6	P
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	6	P
		Con capacidad entre 100 y 300 personas (1)			C2	6	P
		Capacidad mayor de 300 personas (1)			C3	6	P
		Establecimientos al aire libre			C4	2	P
	Otros equipamientos			OE		2-6	P
	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza		SU	SU5	6	P
	Infraestructuras Redes	Colectores de saneamiento de aguas		IF1	F1b	Servicio de la zona verde	P
		Emisarios y redes de abastecimiento			F1a		
		Líneas eléctricas			IF1c		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			F1d		
		Líneas de gas			F1e		
		Otras			F1f		
	Infraestructuras Instalaciones	Abastecimiento de agua y depósitos		IF2	F2a		
		Telecomunicaciones			F2d		
		Gas			F2e		
		Otras*			F2f		
	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc		P	P3	2	P
		Estacionamiento de bicicletas			P4	2	P
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			P5	2	P
Agropecuaria	Agrícola	Horticultura	A	A	A1	2	P
		Casetas de Aperos			A2	6	P
		Viveros e invernaderos			A5	2	P

(1) Se permiten únicamente en la calificación de Parque Equipado, pudiéndose ocupar con estos usos dotacionales hasta un 40% del mismo.

* Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación

USOS PROHIBIDOS [D] - Todos los usos no permitidos expresamente.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****EL**

NOMBRE

PARQUES Y JARDINES

REF. NNSS

PJ

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las Normas Urbanísticas.

**NORMAS PARTICULARES DE ZONA****IF**

NOMBRE	INFRAESTRUCTURAS	REF. NNSS	
ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Elemento singular de infraestructuras		
USO GLOBAL [E]	Dotacional Infraestructuras Instalaciones		

DEFINICIÓN

Regula la edificación adosada o exenta destinada a infraestructuras.

Las condiciones de dichas obras serán reguladas por la normativa sectorial vigente que corresponda.

PARÁMETROS PARTICULARES. CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la normativa general.

USOS

USO PRINCIPAL [D] - Uso Dotacional: Infraestructuras - Instalaciones (DE-I)

USOS COMPATIBLES (ALTERNATIVOS / COMPLEMENTARIOS) [D]

USO GLOBAL		USO PORMENORIZADO		CÓDIGO			SITUACIÓN	DESTINO
Industrial	Industrial Productivo	Energías renovables	I	P	P5	2	T	
Terciario	Oficinas	Empresas	T	O	O2	6	T	
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		DV	AJ		2	T	
	Jardines			J		2	T	
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2		
	Parques			P		2		
	Zonas Verdes no computables			VN		2		
Dotacional - Equipamientos	Infraestructuras - Redes	Colectores de saneamiento de aguas	DE	F1	IF1a			
		Emisarios y redes de abastecimiento			IF1b			
		Líneas eléctricas			IF1c			
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			IF1d			
		Líneas de gas			IF1e			
		Otras			IF1f			
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc	DC	AP	AP3	2	T	
		Estacionamiento de bicicletas			AP4	2	T	

USOS PROHIBIDOS [D] Los no permitidos expresamente.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento forma parte del Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera, formulado por el Ayuntamiento de dicha localidad y redactado por el gabinete de arquitectura y urbanismo **RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, S.L.P.**

En la redacción de las distintas fases del Plan General Municipal han intervenido las siguientes personas:

M^a Ángeles Vega González, arquitecta.

Jesús M^a Rueda Colinas, arquitecto.

Paula Vera Sánchez Ortiz, licenciada en Ciencias Ambientales.

Sara Tobalina del Val, arquitecta

Laura Reca González, arquitecta

1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación es la totalidad del término municipal de Jaraíz de la Vera, el cual se localiza en el noreste de la provincia de Cáceres, sobre el valle del río Tiétar y próximo al macizo de la Sierra de Gredos. Abarca una superficie de 62,52 km², a una altitud media de 500 metros sobre el nivel del mar, y se sitúa en la comarca de la Vera.

Se encuentra limitada por los siguientes municipios: Pasarón de la Vera, Garganta la Olla, Cuacos de Yuste, Collado, Casatejada, Majadas y Torremenga.

Jaraíz de la Vera se encuentra en las laderas sudoccidentales de la Sierra de Gredos, sobre el valle del Tiétar, y concretamente en la margen derecha del río, el cual establece el límite sur del término municipal.

En la actualidad, el término de Jaraíz de la Vera cuenta con 6.800 habitantes

El paisaje de Jaraíz de la Vera es eminentemente agrario, dividiendo su aprovechamiento entre los numerosos bancales dedicados al cultivo de olivar y frutal (principalmente de cerezos, melocotoneros e higueras), las extensas superficies de pastizal en dehesa y amatorralados, y los regadíos en las zonas llanas de la vega dedicados fundamentalmente al cultivo de tabaco y pimiento. También son de destacar los mosaicos de pinares y robledales.



2. EL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

2.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE UN NUEVO PLAN GENERAL.

El Municipio de Jaraíz de la Vera cuenta con unas Normas Subsidiarias, aprobadas en 1993, que regulan la actividad urbanística en el Término Municipal, tanto en el suelo urbano como en suelo apto para urbanizar y el suelo no urbanizable. La redacción de las Normas se realiza en cumplimiento de lo previsto en las Normas Comarcales de La Vera respecto al desarrollo de la figura de planeamiento más adecuada en aquellos núcleos con perspectivas de desarrollo.

En 2003 se aprueban definitivamente otras Normas Subsidiarias, que son anuladas posteriormente mediante sentencia judicial. Esta sentencia constituye el mayor problema urbanístico de Jaraíz de la Vera ya que obligaba a volver a las determinaciones del planeamiento anterior cuando ya se habían realizado actuaciones de acuerdo con las anuladas. Hasta el momento de su anulación, en general, las NNSS de Jaraíz de la Vera han cumplido convenientemente su función, si bien se han ido modificando de forma puntual.

En estas circunstancias, el planeamiento municipal vigente actual en Jaraíz de la Vera resulta un instrumento técnicamente insuficiente para las expectativas urbanísticas del municipio, debiéndose adaptar al marco jurídico vigente en la actualidad: RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo, y de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007).

El objetivo genérico de un Plan General, definible como ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, se articula en una triple dirección: persiguiendo la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, la adecuación de su espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de las actividades capaces de generar riqueza y empleo, sin alterar las cualidades existentes en él, y la potenciación de su atractivo cara al aporte de recursos exteriores.

Por otro lado, se trata de un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración local en el que se ordenen las prioridades de su actuación tanto en inversiones como en esfuerzo de gestión.

Desde este contexto, se plantea un Plan General Municipal para Jaraíz de la Vera con el doble enfoque de adaptación al nuevo contexto legal y de revisión de sus determinaciones, reconsiderando los aspectos de ordenación, el sistema normativo, los mecanismos de gestión, etc.

2.2 OBJETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Conforme al artículo 69 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la función de un Plan General Municipal es determinar la ordenación del territorio del Municipio, distinguiendo determinaciones de ordenación estructural y detallada, y organizando la gestión de su ejecución.

El presente Plan General establece estas determinaciones, cumpliendo los objetivos señalados en el punto 3 del artículo 69 de la Ley 15/2001.

2.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

2.3.1 INTRODUCCIÓN.

Dentro del marco de referencia de los criterios de sostenibilidad que se han tenido en cuenta para la redacción del Plan, el modelo del PGM de Jaraíz de la Vera se define desde los siguientes criterios:

1. Consolidación del esquema de ocupación del territorio existente manteniendo el único núcleo de población, el polígono Industrial situado al Sur y el Sector Urbanizable de segunda residencial situado al Norte del municipio.
2. Mantenimiento del suelo urbano de las anteriores NNSS, incorporando los ámbitos ya urbanizados en ejecución del planeamiento de desarrollo.

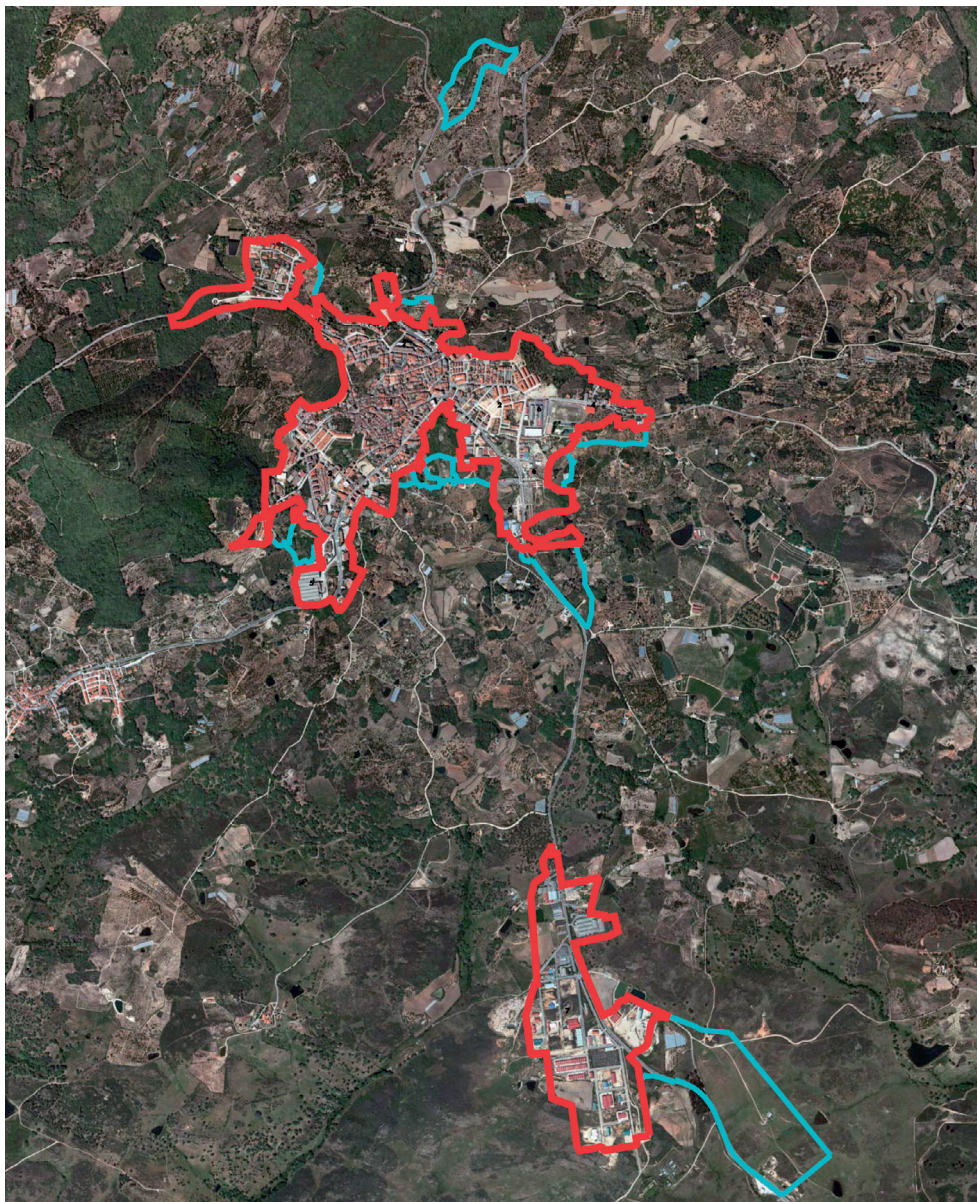
3. Mantenimiento de los sectores urbanizables residenciales establecidos en el planeamiento vigente, delimitando únicamente uno nuevo, junto a la zona deportiva municipal.
4. Máxima protección paisajística en los frentes más sensibles del conjunto urbano.
5. Tratamiento paisajístico de vías pecuarias, caminos y arroyos.

2.3.2 EL MODELO DE OCUPACIÓN.

El PGM mantiene el modelo global de ocupación del territorio establecido en el planeamiento anterior, centrando sus propuestas en los terrenos ya clasificados como urbano y los crecimientos en suelos contiguos a los núcleos existentes.

Por tanto, la propuesta de crecimiento del Plan General se fundamenta en los siguientes criterios:

- A. Adaptación de las condiciones de aprovechamiento de los ámbitos no desarrollados, conforme a la LSOTEX.
- B. Delimitación de sectores urbanizables residenciales en el arco sureste del núcleo.
- C. Mantenimiento de las áreas de actividad empresarial existentes.



2.3.3 CUANTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES DEL PLAN.

2.3.3.1 SUPERFICIES.

El siguiente cuadro recoge la superficie del término municipal adscrita a cada una de las clases y categorías diferenciadas:

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE TOTAL m2
SUELO URBANO	1.807.835
<i>Suelo Urbano Consolidado Núcleo de Jaraíz</i>	1.116.713
<i>Suelo Urbano No Consolidado en Jaraíz</i>	188.899
<i>Suelo Urbano Consolidado Polígono Industrial</i>	470.671
<i>Suelo Urbano No Consolidado Polígono Industrial</i>	31.552
SUELO URBANIZABLE	667.068
<i>Suelo Urbanizable residencial</i>	241.888
<i>Suelo Urbanizable Industrial</i>	407.936
<i>Suelo Urbanizable Dotacional</i>	17.244
SUELO NO URBANIZABLE	60.083.898
<i>SNUC</i>	1.785.440
TOTAL SNUC	1.785.440
<i>SNUP-N1</i>	2.278.410
<i>SNUP-N2</i>	1.562.714
<i>SNUP-N3</i>	566.001
<i>SNUP-A</i>	623.829
<i>SNUP-P</i>	4.828.280
<i>SNUP-E1</i>	4.108.860
<i>SNUP-E2</i>	20.406.400
<i>SNUP-E3</i>	14.167.900
<i>SNUP-E4</i>	7.017.364
<i>SNUP-E5</i>	1.181.660
<i>SNUP-I</i>	1.557.040
TOTAL SNUP	58.298.458
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	62.558.801

2.3.3.2 CAPACIDAD RESIDENCIAL.

Para valorar la capacidad residencial del modelo de ocupación del territorio planteado por el presente Plan General, se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- Se parte de un escenario de 3.557 viviendas existentes en el municipio, según datos municipales aproximados. Se toma este dato como valor teórico de la capacidad del Suelo Urbano Consolidado edificado, considerando el dato de que un 34% están desocupadas o son de segunda residencia.
- La capacidad remanente del Suelo Urbano Consolidado, correspondiente a los posibles solares vacantes, las actuaciones asistemáticas y la renovación que pudiera plantearse en estos terrenos, se estima en 272 viviendas.
- Para calcular la capacidad poblacional a partir del número de viviendas, se utiliza un valor de Composición Media Familiar de 2,906 habitantes por vivienda.

Con las premisas descritas, se obtienen los siguientes valores de capacidad residencial teórica:

¡Error! Vínculo no válido.

2.3.4 EL NÚCLEO URBANO Y SU EVOLUCIÓN.

El casco tradicional es en extensión y en capacidad de población el área más importante del núcleo de Jaraíz. Conserva el trazado original de calles estrechas y tortuosas y la volumetría de las edificaciones. Por el borde norte del casco se ha producido un ensanche en manzana cerrada y bloque aislado en colonias. En esta zona coexisten algunas antiguas fábricas de pimentón. El centro de actividad del núcleo se ha desplazado hacia la carretera de la Vera, eje principal, siendo importantes vías asimismo la carretera de Casatejada y la Avda. de la Montaña. En los puntos más exteriores de estas vías principales se sitúan usos singulares no residenciales, como son la residencia de la 3ª Edad e instalaciones de la Junta de Extremadura, o el Cementerio en el extremo opuesto.

En los extremos Este y Oeste han aparecido construcciones residenciales a lo largo de caminos existentes, si bien en pequeño número. Es de destacar la existencia de vacíos en el interior de las áreas ocupadas.

En lo relativo a la industria los tipos que se encuentran son variados, van desde la pequeña nave adosada integrada en el tejido urbano a la nave industrial tabaquera en localización periférica.

2.3.4.1 EL CASCO HISTÓRICO.

Para el casco histórico, delimitado en los planos de ordenación, se establecen una serie de condiciones específicas para la edificación a través de las condiciones recogidas en la Normativa Urbanística y en el Catálogo de Protección.

Si bien el Conjunto Histórico no tiene declaración de Bien de Interés Cultural, en anteriores planeamientos se recomendaba la redacción de un Plan Especial de Protección para el ámbito delimitado en los planos, que el presente Plan General mantiene.

El control de las características exteriores de los nuevos edificios se concentra sobre los siguientes aspectos:

1. Altura de la edificación.
2. Materiales de las fachadas y cerramientos de parcela.
3. Composición y proporción de huecos de la edificación.
4. Cubiertas: materiales y volumetría.
5. Plantas bajas y locales comerciales, muestras.
6. Cuerpos salientes.

2.3.4.2 LAS AMPLIACIONES RESIDENCIALES DEL NÚCLEO DE JARAÍZ DE LA VERA.

Por otro lado, el presente Plan General se plantea la consideración de nuevos desarrollos, haciendo compatibles las necesidades de éstos con la racionalización de los procesos de crecimiento y dando respuesta a una posible necesidad de crecimiento y consolidación.

En esta línea, se desarrollan las siguientes intervenciones:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.
- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro del casco, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
- Regulación de los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.



- Se favorece la ocupación de los solares vacantes interiores al núcleo, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.
- Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc. Se definen los esquemas generales que completen las redes.
- Establecimiento de las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.
- Ajuste de los parámetros de Aprovechamiento a lo establecido en el artículo 74 de la LSOTEX.

Los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado son en su mayoría los ya definidos en planeamientos anteriores y que no han tenido desarrollo. Se describen con mayor detalle en el Título 4 de la presente Memoria.

2.3.5 EL POLÍGONO INDUSTRIAL.

Se mantiene el Sector Industrial situado junto al núcleo de Jaraíz, junto a la Carretera EX-392 y se plantea una ampliación del mismo al otro lado de la carretera.

2.4 EL SUELO URBANO.

2.4.1 DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta se ajusta a los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 9 LSOTEX, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General, distinguiendo en él las siguientes categorías:

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

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

1. **Actuaciones Urbanizadoras (AU):** Se corresponden con las Actuaciones de Urbanización que define el artículo 14.1-a de la Ley del Suelo Estatal (TRLR-2008). A su vez, dentro de este tipo de actuaciones cabe diferenciar otras dos situaciones:
 - Actuaciones de Nueva Urbanización: Transformación de terrenos no urbanizados a terrenos urbanizados. Por terreno no urbanizado se entenderá todo aquél que en el planeamiento anterior no tenga la condición de Suelo Urbano Consolidado o figura asimilable.
 - Actuaciones de Reforma Interior: Reforma o renovación conjunta de un terreno urbanizado. Por terreno urbanizado se entenderá todo aquél que reúna las condiciones del artículo 9.1-a) LSOTEX y que en el planeamiento anterior tuviera la condición de Suelo Urbano Consolidado o figura asimilable.



2. **Actuaciones Asistemáticas (AA):** Se corresponden con las Actuaciones de Dotación que define el artículo 14.1-b de la Ley del Suelo Estatal (TRLR-2008).

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

2.4.2 DETERMINACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, el Plan General define la sectorización y los parámetros de ordenación general en el Suelo Urbano No Consolidado, conforme al artículo 70 de la LSOTEX.

Se delimitan 23 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, conforme a la siguiente tabla:

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	USO	COEF EDIFICABIL IDAD (m2/m2)	EDIF TOTAL (m2c)
1	Parque del Rollo	3.561	RESIDENCIAL	0,30	1.068
2	San Marcos	8.282	TERCIARIO	0,30	2.485
3	Avda. de la Montaña	4.795	RESIDENCIAL	0,65	3.117
4	Camino Viejo de Garganta	5.145	RESIDENCIAL	0,63	3.241
5	Avda. del Matadero	6.323	RESIDENCIAL	0,70	4.426
6	Avda. del Matadero	5.834	RESIDENCIAL	0,70	4.084
7	Calle Matadero	711	RESIDENCIAL	0,70	498
8	Carretera de Collado	10.789	RESIDENCIAL	0,30	3.237
9	Calle Severo Ochoa	3.949	RESIDENCIAL	0,68	2.666
10	Calle Labradores	4.248	RESIDENCIAL	0,70	2.974
11	Calle Don Teodoro Herrero	9.410	RESIDENCIAL	0,65	6.117
12	Ronda de San Isidro 1	5.826	RESIDENCIAL	1,00	5.826
13	Calle Villa	2.510	RESIDENCIAL	0,65	1.632
14	Doctor Fleming	5.017	RESIDENCIAL	0,70	3.512
15	Doctor Fleming	3.523	RESIDENCIAL	0,70	2.466
16	Doctor Fleming	5.399	RESIDENCIAL	0,70	3.779
17	Calle Egido 1	2.637	RESIDENCIAL	0,70	1.846
18	Calle Egido 2	4.681	RESIDENCIAL	0,70	3.277
19	Laguna del Salobrar	10.508	RESIDENCIAL	0,60	6.305
20	Camino Garganta la Olla	8.209	RESIDENCIAL	0,30	2.463
21	Calleja de Aceda	10.667	RESIDENCIAL	0,70	7.467
22	El Pocito Sur	11.252	INDUSTRIAL	0,65	7.336
23	Avda. del Salobrar 2	887	RESIDENCIAL	0,70	621
TOTALES		134.163			80.441

2.4.2.1 ZONAS DE ORDENANZA

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen:

CLAVE	NOMBRE	USO PRINCIPAL
R1	Casco sin huerto	Residencial
R2	Casco con huerto	Residencial
R3	Ensanche	Residencial
R4	Ampliación Intensiva	Residencial
R5	Unifamiliar Adosada	Residencial
R6	Unifamiliar intensiva	Residencial
R7	Unifamiliar Extensiva	Residencial
R8	Colectiva Santa Lucía	Residencial
R9	Unifamiliar Santa Lucía	Residencial
R10	Familiar Santa Lucía	Residencial
I1	Industria compatible	Industrial
I2	Industria general	Industrial
T1	Servicios de carretera	Terciario
T2	Terciario y Servicios	Terciario
E1	Equipamiento Compacto	Equipamiento
E2	Equipamiento Exento	Equipamiento
EL	Zonas Verdes	Espacios Libres
IF	Infraestructuras	Infraestructuras

2.5 EL SUELO URBANIZABLE.

2.5.1 LOCALIZACIÓN.

La propuesta que realiza el nuevo Plan General respecto a los suelos de nuevo desarrollo consolida la estructura concéntrica del núcleo, y junto al Polígono Industrial, de forma que se puedan compartir infraestructuras. Así, se delimitan los siguientes sectores:

I. SECTORES INDUSTRIALES:

- Se mantiene el Sector Industrial situado junto al núcleo de Jaraíz, junto a la Carretera EX-392.
- Se delimita un nuevo Sector Industrial al Sureste del núcleo, en continuidad con las áreas de este uso ya ocupadas.
- Se delimita un Área industrial en la Carretera EX-392 a la altura del Polígono Industrial existente, que haría las funciones de Polígono de carácter comarcal previsto en el Plan Territorial de La Vera.

II. SECTORES RESIDENCIALES:

- Se mantienen los sectores de las Normas de 2003, delimitando únicamente uno nuevo, junto a la zona deportiva municipal.

2.5.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Los suelos clasificados como Urbanizables en el PGM responden a un desarrollo racional del municipio, estando los ámbitos residenciales en continuidad con el Suelo Urbano del núcleo de Jaraíz de la Vera y apoyándose en infraestructuras existentes y generando ámbitos en los que es posible completar las necesidades de viario y equipamientos del municipio.

La capacidad residencial del Suelo Urbanizable (1.878 habitantes) pretende absorber el crecimiento propio del municipio, incentivado por la creación de áreas de actividad, como el que pudiera cubrirse con viviendas de segunda residencia, justificado por el entorno en que se encuentra y la mejora de las comunicaciones desde la puesta en funcionamiento de la EX-A1.

Se delimita un Sector industrial separado del núcleo urbano, junto al polígono existente y en desarrollo del Polígono Comarcal previsto en el Plan Territorial de la Vera.

2.5.3 SECTORES.

Nº	NOMBRE	USO	SUPERFICIE TOTAL (m2s)	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	EDIF. TOTAL (m2c)
1	Paraje de la Carmenilla	Residencial	23.708	23.708	7.112
2	Los Monderos	Dotacional	17.244	17.244	7.760
3	Paraje del Calbarro	Residencial	23.600	23.600	12.508
4	Las Veguillas	Residencial	37.226	24.668	22.336
5	Camino de las Huertas 1	Residencial	14.894	14.894	9.681
6	Camino de las Huertas 2	Residencial	18.727	18.727	12.173
7	Camino de las Huertas 3	Residencial	8.030	8.030	5.220
8	Camino de las Huertas 4	Residencial	5.698	5.698	3.704
9	Camino Viejo de Torremenga	Residencial	21.989	21.989	11.654
10	Calleja de Aceda	Residencial	30.114	30.114	9.034
11	Santa Lucía Sur	Industrial	17.100	17.100	7.695
12	Las Cruces	Industrial	60.787	57.975	27.354
13	El Pocito	Industrial	330.049	323.328	148.522
14	Paraje del Campanero	Residencial	57.902	57.902	4.632
			667.068	644.977	289.385

2.6 EL SUELO NO URBANIZABLE.

Conforme al artículo 11 de la LSOTEX, así como al Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007, de 23 de enero) pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscrita a esta clase de suelo, por:

- Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

- D. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable, y con arreglo al artículo 11.2 de la LSOTEX, y al Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el Plan General Municipal clasifica Suelo No Urbanizable Común (SNUC) y Protegido (SNUP), con las siguientes subcategorías:

1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

- a. SNUC: Suelo No Urbanizable Común.

2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

- a. SNUP-N1 de Protección Natural de Corredor Ecológico y de Biodiversidad y Red Natura 2000, en la que se incluyen los siguientes elementos:

- RENPEX: Corredor Ecológico y de Biodiversidad "Entorno de los Pinares del Tiétar".
- ZEPA: Río y Pinares del Tiétar, ámbito Sur del municipio.
- ZEC: Río Tiétar, ámbito Sur del municipio.

- b. SNUP-N2 de Protección Natural de ZEC Sierra de Gredos – Valle del Jerte y Parque Territorial Natural de la Sierra de Gredos (Plan Territorial de la Vera)

- c. SNUP-N3 de Protección Natural de Red Natura 2000, en la que se incluyen los siguientes elementos:

- ZEPA: Río y Pinares del Tiétar, ámbito Norte del municipio.
- ZEC: Río Tiétar, ámbito Norte del municipio.

- d. SNUP-A de Protección Ambiental de Cauces y Lagunas.

- e. SNUP-P de Protección Paisajística.

- f. SNUP-E1 de Protección Estructural Forestal.

- g. SNUP-E2 de Protección Estructural de Dehesa.

- h. SNUP-E3 de Protección Estructural de Regadíos Oficiales.

En la que se incluye como subcategoría los suelos definidos como SNUP-E3prt. Poblados tradicionales de regadíos.

- i. SNUP-E4 de Protección Estructural Agrícola.

- j. SNUP-E5 de Protección Estructural de Regadíos Tradicionales.

- k. SNUP-E6 de Protección Estructural de Vías Pecuarias.

- l. SNUP-C1 de Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos.

- m. SNUP-I de Protección de Infraestructuras.

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

1. Protección Hidrológica, conforme a la Ley de Aguas.
2. Protección de Hábitats de Interés, conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.
3. Protección Infraestructuras: Afecciones de carreteras que incluye las bandas a ambos lados de las carreteras con limitaciones a las actividades. Conforme a la Ley de Carreteras de Extremadura.
4. Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos, conforme a la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

5. Protección de los Montes de Utilidad Pública. En los que se estará a lo dispuesto en la legislación forestal, en concreto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, por lo que será exigible la concesión demanial o de autorización de constitución de doble demanialidad (a otorgar por la Administración Forestal autonómica) para la habilitación de toda ocupación del monte.
6. Afección por la ley de minas. También será de aplicación la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, que indica que los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea la titularidad del terreno, son bienes de dominio público y, por tanto, según el artículo 70, punto 1.1.e) de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura el: *"tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal, y, por último, lo que dispone el artículo 122 de la anteriormente señalada Ley de Minas, que indica que "Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico"*

Así, el Plan justifica las restricciones de este uso. Se permite en el SNUC, el mantenimiento de explotaciones existentes en el SNUP-N1 y la extracción de áridos para limpieza del cauce en el SNUP-A.

2.7 DOTACIONES PÚBLICAS.

La Ley del Suelo de Extremadura prevé unos estándares de cesiones de suelo para dotaciones públicas. Si bien en el casco existen suficientes equipamientos y zonas verdes, son de poca entidad, siendo necesario completar esta oferta con las dotaciones a obtener en el desarrollo de los nuevos sectores de Suelo Urbanizable.

Conforme a su uso y destino cabe distinguir, conforme a la clasificación que establece el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura son:

- **Zonas Verdes.**
 - Áreas de Juego;
 - Jardines;
 - Zonas de acompañamiento de viario;
 - Parques.
- **Equipamientos:**
 - Educativos;
 - Deportivos;
 - Culturales;
 - Sanitarios;
 - Asistenciales;
 - Administrativos;
 - Institucionales;
 - Infraestructuras y Servicios Urbanos Éstos últimos, por sus especiales características serán objeto de otro apartado en esta memoria.

2.8 PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO. EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

En la Ley del Suelo de Extremadura entre los objetivos de los Planes Generales se encuentra la protección del patrimonio edificado, tanto a través del catálogo como de una normativa adecuada, siendo el Reglamento de Planeamiento de Extremadura el que incluye el Catálogo de Protección entre los Documentos que debe incluir el PGM.

Los elementos del Catálogo del PGM incluyen, por una parte, aquellos que el propio Plan General considera merecedores de protección y, por otra, los afectados por legislación de Protección del Patrimonio, a saber:

1. Elementos declarados Bien de Interés Cultural (BIC).
2. Elementos incluidos el Inventario de Patrimonio Histórico de Extremadura (IPHE).
3. Elementos incluidos en el Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura (IAVE).

La mayor parte de los elementos merecedores de ser catalogados están en el ámbito del Casco Histórico. Sin embargo, hay otros elementos exteriores al mismo que merecen también ser objeto de protección. La inclusión de un elemento en el catálogo de protección y la asignación de determinado nivel viene determinada por los siguientes factores:

1. Antigüedad;
2. Singularidad artística, tanto en el municipio como en un ámbito más amplio;
3. Calidad arquitectónica y constructiva;
4. Importancia histórica por haber albergado hechos de trascendencia;
5. Existencia de elementos arquitectónicos singulares propios del edificio o en su interior, entre los que cabe destacar: organización interna, fachadas, blasones o escudos, corredores o galerías, etc.
6. Existencia en su interior de otro tipo de bienes culturales;
7. Uso singular ligado a la edificación.

2.8.1 ELEMENTOS DECLARADOS BIC Y/O INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE EXTREMADURA (IPHCE).

Nº CAT.	ELEMENTO	DIRECCIÓN	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN URBANÍSTICA
1	IGLESIA DE SANTA MARÍA DE GRACIA	CRUCERA DE SANTA MARÍA	BIC - IPHCE	INTEGRAL
2	ROLLO O PICOTA	PARQUE DE LOS BOLOS	BIC - IPHCE	INTEGRAL
3	IGLESIA DE SAN MIGUEL	C/ DR. FLEMING	IPHCE	INTEGRAL
4	ERMITA DE NTRA. SEÑORA DEL SALÓBRAR	CTRA A CASATEJADA	IPHCE	INTEGRAL
5	ERMITA DE SAN CRISTÓBAL	CTRA A CASATEJADA	IPHCE	AMBIENTAL
6	PALACIO DEL OBISPO MANZANO	PLAZA MAYOR, 7	IPHCE	INTEGRAL
7	PLAZA PORTICADA	PLAZA MAYOR	IPHCE	PARCIAL
8	CASA POPULAR	C/ AGUA, 64	IPHCE	PARCIAL
9	CASA SEÑORIAL	PLAZA MAYOR, 5	BIC (escudo) - IPHCE	PARCIAL
10	CASA SEÑORIAL	C/ FUENTE, 8 - CRUCERA DE STA. MARÍA	BIC (escudo) - IPHCE	PARCIAL
11	CASA SEÑORIAL	C/ AGUA, 52	IPHCE	PARCIAL
12	CASA POPULAR	C/ AGUA, 22 (antes 20)	IPHCE	AMBIENTAL
13	CASA POPULAR	C/ AGUA, 40	IPHCE	PARCIAL
14	CASA POPULAR	C/ PINTOR JAIME JARAÍZ, 15	IPHCE	PARCIAL
15	CASA POPULAR	C/ AGUA, 34	IPHCE	AMBIENTAL/ INTEGRAL (arco)
16	CASA PARROQUIAL	C/ FONTANA, 1	IPHCE	PARCIAL
17	CASA CON ESCUDO	C/ LA FUENTE, 7	BIC (escudo) - IPHCE	PARCIAL
18	CASA Y PASADIZO	C/ PATÍN	IPHCE	INTEGRAL
19	PASADIZO Y CASA POPULAR	C/ AGUA, 21	IPHCE	INTEGRAL
20	PASADIZO	C/ AGUA	IPHCE	INTEGRAL



2.8.2 ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL INVENTARIO DE ARQUITECTURA VERNÁCULA DE EXTREMADURA (IAVE).

Nº CAT.	ELEMENTO	DIRECCIÓN	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN URBANÍSTICA
21	CEMENTERIO	CARRETERA EX-392	IAVE	AMBIENTAL
22	EDIFICIO	CALLE DOCTOR FLEMING, 1	IAVE	AMBIENTAL
23	CASINO	AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN	IAVE	AMBIENTAL
27	EDIFICIO RESIDENCIAL	CALLE DE LAS DAMAS, 3	IAVE	AMBIENTAL
28	EDIFICIO RESIDENCIAL	CALLE DE LAS DAMAS, 5	IAVE	AMBIENTAL
35	FÁBRICA DE JABÓN	CALLE MÓSTOLES s/n	IAVE	PARCIAL
36	FÁBRICA DE PIMENTÓN Y CONSERVAS	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN	IAVE	PARCIAL
37	MOLINO DE PIMENTÓN NTRA. SRA. DEL SALOBRAR	C/ DERECHOS HUMANOS, 11	IAVE	PARCIAL
38	BODEGA	C/ DEL AGUA - DAMAS, 16	IAVE	PARCIAL
39	CASA EN PLAZA MAYOR	PLAZA MAYOR, 8	IAVE	PARCIAL

2.8.3 OTROS ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

Nº CAT.	ELEMENTO	DIRECCIÓN	PROTECCIÓN CULTURAL	PROTECCIÓN URBANÍSTICA
22	EDIFICIO	CALLE DOCTOR FLEMING, 1		AMBIENTAL
24	CASA EN PLAZA MAYOR	PLAZA MAYOR, 19		AMBIENTAL
25	EDIFICIO RESIDENCIAL	CALLE HERRADORES, 15		AMBIENTAL
26	EDIFICIO RESIDENCIAL	CALLE DE LA FUENTE, 9	BIC (escudo)	AMBIENTAL
29	AYUNTAMIENTO	PLAZA MAYOR		AMBIENTAL
30	VILLA	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 112		AMBIENTAL
31	MUSEO DE ARMAS	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 114		AMBIENTAL
32	VILLA	AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN, 116		AMBIENTAL
33	FUENTE O "PILAR" DE PIEDRA	PLAZA MAYOR		INTEGRAL
34	FUENTE O "PILAR" DE PIEDRA	PLAZA DE CASTILLA		INTEGRAL
40	ESCUDO	AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN, 45	BIC (ESCUDO)	INTEGRAL (escudo)
41	MOLINO	LANCHA CABRERA		PARCIAL
42	MOLINO DE LOS NOGALES	LANCHA CABRERA		PARCIAL
43	MOLINO DEL CARAMBUCO	ARROYO VALDEMIERLAS		PARCIAL
44	MOLINO DE VALDEMIERLAS	VALDEMIERLAS		PARCIAL
45	MOLINO DE LAS TABLAS	CHARCO DE LAS TABLAS		PARCIAL
46	CONVENTO DE LA MAGDALENA	PARAJE DE LA MAGDALENA		INTEGRAL
47	PUENTE MEDIEVAL	GARGANTA DE PEDRO CHATE		INTEGRAL
48	PUENTE DE LA CARAVA	GARGANTA DE PEDRO CHATE		INTEGRAL
49	ANTIGUO PALACIO VARGAS CARVAJAL	CALLE VARGAS, 8	BIC (ESCUDO)	AMBIENTAL
50	EDIFICIO RESIDENCIAL	CALLE VARGAS, 14		AMBIENTAL
51	DINTEL EN EDIFICIO RESIDENCIAL	CALLE TENERÍAS, 2		AMBIENTAL
52	FUENTE DE LOS CUATRO CAÑOS	CALLE DE LA FUENTE		INTEGRAL
53	FUENTE DE LA VIRGEN	AVDA. DEL SALOBRAR		INTEGRAL
54	FUENTE DE SAN MIGUEL	PARQUE DE SAN MIGUEL		INTEGRAL
55	FUENTE DEL JARALILLO	AVDA. DE LA MONTAÑA		INTEGRAL
56	PILAR SOSO	CALLE MÓSTOLES		INTEGRAL
57	PILAR DE LA CALLE DE LA FUENTE	CALLE DE LA FUENTE		INTEGRAL
58	EDIFICIO RESIDENCIAL	CALLE VARGAS, 2		AMBIENTAL
59	CONJUNTO DE VIVIENDAS	CALLE PATÍN - PASADIZO - LECHUGA - LOBO - AGUA		AMBIENTAL



60	CASA POPULAR	CALLE HERRADORES, 18		AMBIENTAL
61	EDIFICIO RESIDENCIAL	CALLE PEDREROS - RINCÓN		AMBIENTAL
62	CUESTA DE LA TORRE	CUESTA DE LA TORRE		AMBIENTAL
63	CALLE DEL RINCÓN	CALLE DEL RINCÓN		AMBIENTAL
64	FUENTES DEL PARQUE DE LOS BOLOS	AVDA. DE LA MONTAÑA		INTEGRAL

2.8.4 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

- Ayuntamiento ([YAC541](#))
- Macoya ([YAC513](#))
- Rachilla ([YAC524](#))
- San Benito (romano; villa) ([YAC517](#))
- Dolmen de Lamoína I ([YAC79043](#))
- El Canchal. Sepulcro MEGALÍTICO ([YAC498](#))
- Calzada romana de San Benito (NN SS).
- Tumba del Moro ([YAC529](#))
- Puente (medieval) ([YAC534](#))
- Molinos (Moderno-contemporáneo) ([YAC541](#))
- Convento de la Magdalena ([YAC545](#))
- El Riberillo (romano, asentamiento rural menor) ([YAC79035](#))
- Las Cochineras (romano, vicus? /orientalizante?, necrópolis) ([YAC79038](#))
- Verraco. ([YAC504](#))
- La Vega (NNSS) ([YAC528](#))
- Dolmen de Lamoína II ([YAC83365](#))
- Dehesa de las Radas (YAC. Nº4 DE LAS NNSS)
- Calzada romana de Garganta ([YAC525](#)).

2.9 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR.

El Plan General mantiene el modelo global de ocupación del territorio establecido en el planeamiento anterior, centrando sus propuestas en los terrenos ya clasificados como urbano y los crecimientos en suelos contiguos a los núcleos existentes.

3. EXTRACTO EXPLICATIVO DE ASPECTOS AMBIENTALES

3.1 ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE.

3.1.1 RELIEVE.

La topografía es abrupta presentando desniveles que van desde los 919 m del Cerro de Morisca, en el extremo noroeste del término y los 240 m, justo en punto por donde el Río Tiétar abandona el término municipal por el extremo suroeste del municipio.

3.1.2 GEOLOGÍA.

Desde el punto de vista geológico, los terrenos del término municipal se dividen en dos periodos geológicos bien diferenciados, que vienen a coincidir en buena medida con la división fisiográfica, y por tanto con la división territorial de la especialización de los usos del suelo.

De mayor a menor antigüedad, se distinguen de un lado los terrenos paleozoicos, situados en la mitad norte del término municipal, con su mayor exponente en los cerros de Morisca y Cabeza, constituido por materiales duros de origen metamórfico, fundamentalmente granitos. A continuación, y coincidiendo parcialmente con la base del piedemonte próximo a la vega, se disponen materiales Cámbricos, también del Paleozoico, aunque con menor grado de metamorfización, consistentes en cuarcitas y areniscas. Finalmente, y ocupando la extensa zona de vega y a lo largo del cauce y terrazas bajas del río Tiétar, se sitúan los materiales cuaternarios originados como consecuencia de la erosión, transporte y sedimentación de los materiales más antiguos. Estos materiales están formados por los depósitos aluviales de materiales cuaternarios constituidos por arenas, gravas y limos de diverso tamaño.

Esta estructura geológica y litológica se relaciona directamente con la calidad de los suelos y su aptitud para el cultivo, de modo que los mejores suelos se corresponden con los terrenos aluviales del cuaternario, totalmente llanos, en los que abundan los elementos finos, limos y arcillas. Muy diferentes son los suelos del piedemonte y cuevas, formados a partir de la descomposición del granito, ayudado por el uso secular de los mismos, y, ayudado en buena medida, por la interrelación entre los ganados pacenses y las especies herbáceas de pastizal que han ido coevolucionando en estas zonas, permitiendo la perdurabilidad del aprovechamiento de estos pastizales en las zonas de dehesa. Los suelos más pobres y de menor interés para la agricultura se corresponden con los materiales de rocas ígneas (granitos), en los que existen suelos menos formados, lo que unido a su mayor pendiente les ha mantenido al margen del aprovechamiento agrícola, pero ha permitido su explotación mediante la construcción de bancales. Estos últimos suelos pueden ser descritos, en pocas palabras, como suelos con bajo poder de retención del agua, difíciles de drenar, pobres en nutrientes y con frecuentes afloramientos rocosos.

3.1.3 HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

La totalidad del término municipal pertenece a la Cuenca del río Tiétar, vertiendo todas sus aguas superficiales y subsuperficiales a este río que hace las veces de límite sur del término municipal.

El río, que nace en la sierra de Gredos, constituye uno de los principales afluentes del Tajo Extremeño, siendo utilizadas sus aguas para riego y abastecimiento de agua potable.

El río Tiétar presenta un amplio cauce ocupado por deposiciones de arenas, gravas y conglomerados. Conserva una interesante vegetación de ribera arbolada y arbustiva, con fresnos, chopos y sauces, entremezclado con vegetación arbustiva que sirve de refugio a la fauna silvestre. En verano, el río se presenta como un lugar de esparcimiento y recreo, con temperaturas más suaves que el resto del término, lo que, unido a su aptitud para el baño, hace de sus márgenes un lugar querido por los vecinos.

3.1.4 VEGETACIÓN.

El paisaje vegetal de Jaraíz de la Vera está fuertemente alterado por la acción humana. Sin embargo y a pesar de este uso ancestral del territorio, la vegetación ofrece un alto interés, pudiéndose incluso afirmar que parte de este interés radica precisamente en el uso continuado de los sistemas agropastorales, como es el caso de las dehesas y de los pastizales que estas albergan.

La vegetación actual, por tanto, responde a la secular intervención del hombre que ha modificado la vegetación potencial y la ha sustituido por cultivos o pastos.

3.1.5 HÁBITATS DE IMPORTANCIA PARA LA BIODIVERSIDAD.

En el término municipal de Jaraíz de la Vera existen hábitats naturales de importancia para la biodiversidad. Se trata de hábitats recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Son hábitats naturales de interés comunitario cuya conservación requiere la designación de zonas de especial conservación, al amparo del decreto 1193/1998 por el que se modifica el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el cual se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

3.1.6 FAUNA.

La fauna es uno de los aspectos importantes a la hora de definir la calidad ambiental del municipio, siendo además un aspecto indisoluble del territorio.

Jaraíz de la Vera conserva una interesante y valiosa comunidad faunística, lo que queda patente por la presencia de dos ZECs y dos ZEPAs

Desde el punto de vista faunístico, por tanto, lo más significativo es la existencia de una variada y singular presencia de aves.

3.1.7 INVENTARIO FAUNÍSTICO.

Para la elaboración de los listados se ha recurrido a los Atlas Nacionales de Especies.

3.1.8 PLANES DE CONSERVACIÓN DE ESPECIES.

En el Documento de Referencia se indica que se han de tener en cuenta los siguientes Planes de Conservación y Recuperación de especies:

- A. Orden de 22 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan de Manejo de la Grulla Común (*Grus grus*) en Extremadura.
- B. 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.
- C. 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.
- D. 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.
- E. 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.

3.1.9 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

Jaraíz de la Vera cuenta con los siguientes espacios naturales protegidos:

- Corredor Ecológico y de Biodiversidad “Entorno de los Pinares del Tiétar”.
- Zona de Especial Protección para las Aves “Río y Pinares del Tiétar” (ES0000427)

- Zona de Especial Protección para las Aves “Colonias de Cernícalo Primilla en Jaraíz de la Vera” (ES0000431)
- Zona de Especial Conservación “Río Tiétar” (ES4320031)
- Zona de Especial Conservación “Sierra de Gredos y Valle del Jerte” (ES4320038)

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

3.1.10 PAISAJE.

El paisaje es la expresión espacial de las interacciones ecológicas existentes en un territorio. Se trata de la integración, y de su manifestación, en el espacio de los diferentes elementos de la fisiografía, el clima, el sustrato y el suelo, las especies vegetales, las animales, los usos humanos de este territorio, etc. Asimismo, esta definición más científica del paisaje se debe complementar con la dimensión subjetiva de la percepción, que resulta fundamental para su interpretación.

Por ello, los usos del suelo van a definir un paisaje que no necesariamente ha sido valorado de la misma manera a lo largo de la historia de la ocupación del territorio. Estas distintas valoraciones han provocado una evolución histórica del paisaje desde los primeros pobladores, cazadores-recolectores, hasta nuestros días, en los que la dimensión del ocio en la naturaleza y la cada vez más constatada necesidad de preservar los entornos naturales, han llevado a valorar los paisajes no exclusivamente desde su condición productiva.

El término de Jaraíz de la Vera en su conjunto cuenta con un alto valor paisajístico, a su vez de alto valor ecológico, manteniendo valores, botánicos y faunísticos.

La calidad ambiental del municipio se apoya en la conservación de un paisaje rural tradicional, eminentemente agrario y con una fuerte carga cultural, fruto de la actividad ganadera extensiva, que ha sabido adaptarse a las condiciones del medio para transformarse, a lo largo de los siglos, en un paisaje rural de alto valor ambiental en el que se alterna un paisaje de cultivos, con un arbolado natural adhesado, y una importante superficie de matorral mediterráneo.

3.1.11 UNIDADES DE PAISAJE.

En una primera aproximación al paisaje de Jaraíz de la Vera, el término municipal puede dividirse en cuatro unidades morfoestructurales y fisiográficas de paisaje como se refleja en el esquema de unidades de paisaje. Estas unidades han sido definidas como: Sierra, Piedemonte, Vega y Cauces, representada esta última por la vegetación asociada a los cursos de agua o a vegetación de ribera.

A continuación se recogen las principales características de cada una de estas cuatro unidades de paisaje:

- **SIERRA**

Elementos: topografía montañosa, cuestras, cuencas de recepción fluvial y gargantas.

Vegetación: robledales, piornales de montaña y matorrales.

- **PIEDEMONTES**

Elementos: explotaciones agrícolas arboladas y bancales de piedra.

Vegetación: robledales, olivares, prados, huertas y matorrales.

- **VEGA**

Elementos: topografía llana, cultivos agrícolas.

Vegetación: cultivos de regadío.

- **CAUCES**

Elementos: depósitos fluviales de arenas.

Vegetación: vegetación de ribera.

3.1.12 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

En el término municipal de Jaraíz de la Vera se encuentran los siguientes montes de utilidad pública: la Dehesa Boyal de Jaraíz, que ocupa todo el centro del término municipal, Lancha Cabrera, Cerro de las Cabezas, Robledo y C. Gordo y Rivero o Salgado.

Con arreglo a la legislación forestal, los montes catalogados de utilidad pública han de ser incompatibles con un hipotético aprovechamiento urbanístico, debiendo preservarse su carácter forestal y sus valores ambientales.

3.1.13 VÍAS PECUARIAS

Estas vías forman parte del patrimonio público, su gestión actualmente pertenece a la Junta de Extremadura y poseen un alto valor histórico-cultural. Su condición de suelo público junto con el alto valor histórico y su gran importancia en el paisaje rural como elementos lineales, que conectan espacios naturales y como espacios apropiados para usos blandos, principalmente los relacionados con el ocio y el turismo, hace que deban ser protegidas frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y anchura.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley de Vías pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados).¹

Las vías pecuarias del término municipal clasificadas por Orden Ministerial 24/05/1960 (B.O.E. 09/06/1960) son las siguientes:

Nº	DENOMINACIÓN	LONGITUD APROX. (M)	ANCHURA MÁXI. (M)	SUPERFICIE APROX.	PROCEDENCIA	DESTINO
1	VEREDA DEL REY	8.750	20	175.000	COLLADO	PASARÓN DE LA VERA
2	COLADA DE COLLADO A GARGANTA LA OLLA	10.450	15	156.750	COLLADO	GARGANTA LA OLLA
3	COLADA DE CUACOS DE YUSTE A COLLADO	1.600	15	24.000	CUACOS DE YUSTE	COLLADO

3.1.14 RESIDUOS.

La gestión de la recogida y eliminación de residuos sólidos urbanos es mancomunada por contrata. El volumen de basuras que genera el municipio es de 1.800 Tm/a. El vertido se realiza en el vertedero de la mancomunidad situado en el término municipal de Robledillo de la Vera.

En el municipio existen dos vertederos de inertes, situados junto al Polígono o Industrial, con capacidad para 30.000 m³ y ocupado en un 80%. Es de titularidad municipal.

El Ayuntamiento cuenta con servicio de limpieza de calles.

3.1.15 RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

El Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura², que establece las medidas generales para la prevención de los incendios forestales, sitúa al término

¹ Vías Pecuarias de Extremadura. Consejería de Desarrollo Rural. Junta de Extremadura. <http://viaspecuarias.consultia.net/>.

² Decreto 86/2006, de 2 de Mayo, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Plan Preifex).

municipal como municipio de peligro potencial de riesgo IV³, perteneciendo a zonas de alto riesgo con arreglo al Decreto 207/2005 de 30 de agosto, por el que se declaran las Zonas de Alto Riesgo de Incendios.

Así, las fincas rústicas deberán ajustarse a las siguientes condiciones del Plan de Prevención

El río Tiétar es el cauce con mayor caudal, presentando una llanura de inundación sin grandes instalaciones o urbanización que pueda verse afectada.

Jaraíz de la Vera es un municipio dedicado, principalmente, al sector primario, agricultura y ganadería extensiva, y carece de una industria importante que suponga un riesgo para la buena conservación de los suelos. Si bien, para evitar los posibles riesgos de contaminación de suelos, quedan prohibidos los vertidos libres.

En cuanto a los riesgos tecnológicos, se puede establecer una diferenciación entre aquellos derivados de las infraestructuras de transporte viarias y aquellas de transporte energéticas.

3.1.16 RED VIARIA.

Los principales elementos infraestructurales que vertebran el término y su asentamiento urbano son las siguientes carreteras:

IDENTIFICADOR	DENOMINACIÓN	ITINERARIO
EX-203	Carretera regional de Extremadura NIVEL 2	Comunica con la comarca de La Vera, hasta el límite de la provincia de Ávila por Jaraíz de la Vera
EX-392	Carretera regional de Extremadura NIVEL 3	Comunica Jaraíz de la Vera con la EX-119
CC-31.3	Carretera de la Diputación Provincial de Cáceres	Comunica con Jaraíz de la Vera con Pasarón de la Vera
CC-89	Carretera de la Diputación Provincial de Cáceres	Comunica Jaraíz de la Vera con Collado
CC-17.3	Carretera de la Diputación Provincial de Cáceres	Comunica Garganta la Olla con la EX-203

3.1.17 RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

El suministro eléctrico de Jaraíz se realiza desde una subestación eléctrica en el mismo núcleo que distribuye a varios transformadores situados en diversos puntos del casco. Estos centros de abastecimiento están unidos en un anillo subterráneo y una circunvalación aérea

El suministro de energía eléctrica domiciliaria es adecuado para las necesidades del núcleo, si bien con problemas puntuales.

El alumbrado público abarca todo el núcleo urbano. El servicio está automatizado en su totalidad, con un nivel de calidad bueno. Las lámparas son de descarga.

3.1.18 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El municipio está clasificado por el Plan Hidrológico de Tajo, a efectos de consumo de agua, como de actividad comercial – industrial alta, que corresponde con una dotación de 310 l/hab. día sobre la población estimada.

Áreas industriales existentes:	664.900 m ² _s .
Suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizables Industriales	411.764 m ² _s .
Total:	1.074.664 m ² _s

³ Estos niveles van del 1 al 4 en orden creciente de peligrosidad y en función de ese nivel cada Plan de Prevención tiene unas exigencias distintas

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La red de abastecimiento de agua alcanza a la totalidad de las viviendas del núcleo urbano. El estado de conservación de la red es bueno en general.

El abastecimiento tiene sistema de potabilización por esterilización y las conducciones (transporte del agua desde la captación hasta el inicio de la distribución domiciliaria) son de titularidad y gestión municipal.

Todas las viviendas del núcleo disponen de red. No hay déficit en el servicio.

3.1.19 RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS.

El Municipio cuenta con dos depuradoras situadas junto al polígono Industrial. La primera de ellas se construyó simultáneamente al desarrollo del Polígono dando servicio a éste. La segunda depuradora, situada junto a la primera, comenzó sus obras de construcción en 2010.

Previamente a la construcción de la nueva depuradora existían varios emisarios que vertían en los distintos cauces del municipio.

El núcleo urbano de Jaraíz de la Vera se expande territorialmente en dos cuencas vertientes, una al norte, y otra al sur.

En el entorno urbano de Jaraíz de la Vera existen ocho puntos de vertido. En la actualidad se han concentrado todos los vertidos en uno que discurre hasta la depuradora. Las obras comprenden la agrupación de todos los vertidos en un punto de la cuenca sur para conducirlos desde aquí y por gravedad hasta la E.D.A.R., situada en esta cuenca. Para ello será necesario elevar todos los vertidos pertenecientes a la cuenca norte hasta alcanzar la divisoria de ambas cuencas, donde se conectará a un pozo de registro existente, por lo que se construirá, para este fin, una estación de bombeo de aguas residuales.

3.2 CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LA ZONA QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA

El Plan General afecta a todo el término municipal, centrándose las propuestas de nuevo crecimiento en el entorno del núcleo urbano y asumiendo ciertos crecimientos alejados del mismo, pero sin olvidar la propuesta de clasificación con su correspondiente normativa, que se hace para la totalidad del término municipal.

Puede afirmarse que el establecimiento de las distintas categorías de protección del suelo rústico conlleva una afección positiva sobre el entorno, estableciéndose para estos suelos una precisa normativa de usos y actividades autorizables en cada clase de suelo, con el objetivo de preservar su carácter rústico frente a posibles ocupaciones urbanas.

3.2.1 HIDROLOGÍA E HIDROLOGÍA

Los nuevos ámbitos urbanizables, en general, no afectan a cauces superficiales, si bien es de reseñar que en el caso de que se detecte la presencia de un cauce menor cerca de los nuevos suelos urbanizables, estos tendrán calificación de zona verde.

Se establecerán bandas de protección entorno a los cauces, respetándose para los nuevos suelos la zona de dominio público hidráulico. El plan establece la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intenta que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

Todos los cauces quedan protegidos como suelo no urbanizable de protección natural, no previéndose afección negativa sobre los mismos.

3.2.2 VEGETACIÓN.

El entorno del núcleo urbano de Jaraíz de la Vera está dominado por los usos agropecuarios con presencia de encinares adehesados. En general se trata de superficies dedicadas al aprovechamiento ganadero correspondiendo muchas de ellas a terrenos de cultivos abandonados. La vegetación actual por tanto, responde a la secular intervención del hombre que ha modificado la vegetación potencial y la ha sustituido por cultivos o pastos.

Podrá ser afectada aquella vegetación que se sitúe en los sectores de Suelo Urbanizable desligados del núcleo urbano, y en menor medida, algún sector contiguo con el núcleo.

3.2.3 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS:

Las propuestas contenidas en la propuesta de PGM no afectan a espacios incluidos en Red Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos de Extremadura.

Sin embargo, cabe mencionar, que se prevé la afección del Sector 13, la ampliación del Polígono Industrial, sobre hábitats de interés, debiéndose tomar las medidas oportunas, en el desarrollo del sector, para afectar lo menos posible a la vegetación de interés.

3.2.4 PAISAJE.

La calidad ambiental del municipio se apoya en la conservación de un paisaje rural tradicional, eminentemente agrario y con una fuerte carga cultural, fruto de la actividad agrícola extensiva, que ha sabido adaptarse a las condiciones del medio para transformarse, a lo largo de los siglos, en un paisaje rural de alto valor ambiental en el que se alterna un paisaje de cultivos, con un arbolado natural adehesado, y una importante superficie de matorral mediterráneo.

El paisaje del entorno propuesto para los nuevos crecimientos no presenta elementos destacables dignos de protección. Con la excepción de los sectores 12, 13 y 14, por ser emisores y receptores de vistas y encontrarse, en los dos últimos casos, desligados del núcleo urbano.

3.2.5 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.

Los montes de utilidad pública de Jaraíz de la Vera quedan protegidos como suelos no urbanizables de protección estructural forestal, no previéndose, con el planeamiento propuesto, incidencias negativas sobre estos espacios.

Con arreglo a la legislación forestal, los montes catalogados de utilidad pública han de ser incompatibles con un hipotético aprovechamiento urbanístico, debiendo preservarse su carácter forestal y sus valores ambientales.

No se prevé la afección ambiental negativa de ningún monte de utilidad por el Plan.

3.2.6 VÍAS PECUARIAS

Estas vías forman parte del patrimonio público, su gestión actualmente pertenece a la Junta de Extremadura y poseen un alto valor histórico-cultural. Su condición de suelo público junto con el alto valor histórico y su gran importancia en el paisaje rural como elementos lineales, que conectan espacios naturales y como espacios apropiados para usos blandos, principalmente los relacionados con el ocio y el turismo, hace que deban ser protegidas frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservadas en toda su longitud y anchura.

El objetivo de protección de dichos terrenos es asegurar su uso para el tránsito ganadero de conformidad con lo establecido en la Ley de Vías pecuarias, pudiéndose no obstante admitir como usos

compatibles y complementarios los especificados en dicho texto legal (senderismo, cabalgada, y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados).⁴

No se prevén efectos negativos, sobre las vías pecuaria, por el Plan General.

3.2.7 PATRIMONIO CULTURAL

No se prevén efectos ambientales negativos sobre los bienes de interés cultural y yacimientos arqueológicos existentes en el término.

3.2.8 INFRAESTRUCTURAS

No existen infraestructuras que puedan verse afectadas por los nuevos crecimientos, habiéndose delimitado la franja de protección para las infraestructuras existentes con arreglo a la legislación sectorial vigente.

3.3 PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES.

El municipio de Jaraíz de la Vera no presenta en general problemas ambientales relevantes que puedan incidir negativamente en el desarrollo del Plan, ni problemáticas ambientales relacionadas con zonas de especial importancia medioambiental.

La existencia de las Zonas de Especial Conservación, así como de hábitats de interés comunitario, inventariados con arreglo a la Directiva Hábitats, justifica la necesidad de proteger especialmente estos sectores del municipio, evitándose la calificación de suelos o la posibilidad de permitir instalaciones o actividades que puedan incidir negativamente sobre estos espacios.

La problemática ambiental del municipio, derivada de la aplicación y desarrollo del Plan General Municipal puede resumirse en las siguientes presión y riesgo:

- Afección sobre Hábitats de Interés comunitario del Sector 13, al Sureste del Polígono Industrial, ya clasificado como tal en planeamientos anteriores

3.4 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La situación de Jaraíz de la Vera con un territorio extenso, de alto valor ecológico, ofrece una oportunidad de desarrollo del presente Plan General Municipal, con los siguientes objetivos fundamentales:

- Gestión sostenible del agua, mediante la aplicación de técnicas de ahorro y disminución del consumo de agua urbana.
- Conservación del suelo creando con antelación suficiente espacios verdes con vocación de auto-mantenimiento y uso público
- Mantenimiento de la biodiversidad mediante la protección del suelo No Urbanizable evitándose en la medida de lo posible la interferencia negativa entre la ciudad y el campo derivada del desarrollo del PGM.
- Contribuir a la disminución de los gases de efecto invernadero mediante una ordenación que favorezca la movilidad sostenible y el aumento de las zonas verdes y áreas arboladas como sumideros de CO₂.
- La definición de una normativa específica en los suelos No Urbanizables de especial protección que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.

⁴ Vías Pecuarias de Extremadura. Consejería de Desarrollo Rural. Junta de Extremadura. <http://viaspecuarias.consultia.net/>.

- La ordenación de los suelos No Urbanizables con criterios de salvaguarda de valores municipales y supramunicipales.

Para la consecución de dichos objetivos, uno de los aspectos fundamentales que debe ser tenido en cuenta durante la elaboración del Plan General Municipal es la consideración e incorporación, tanto a la hora de establecer el modelo de ocupación del territorio, como de la normativa urbanística, de la legislación ambiental aplicable al ámbito municipal.

La consideración de cada uno de los objetivos de protección que se desprende de la prolija legislación aplicable lleva a optar por un modelo de ocupación del territorio que apueste por la salvaguarda de los elementos ambientales de valor. De este modo el Plan apuesta por un desarrollo urbanístico centrado en los suelos urbanos vacantes, un crecimiento controlado del núcleo urbano que permita vincular los crecimientos disgregados del núcleo con este, y por el tratamiento sustentable de los espacios libres y del suelo No Urbanizable, centrándose en el establecimiento de una normativa urbanística respetuosa con la realidad ambiental y ecológica de la zona y salvaguardando los elementos de interés ambiental y en especial la vega y los hábitats naturales de interés, salvo en la ocupación derivada de la aplicación del planeamiento vigente, los cauces, las vías pecuarias y las áreas del territorio provistas de vegetación natural.

Por otra parte, las figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General Municipal deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la legislación autonómica de impacto ambiental, y la legislación estatal en la materia, y en especial en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la legislación ambiental vigente.

3.5 EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PGM EN EL MEDIO AMBIENTE.

El Plan General Municipal se realiza para actualizar y adecuar la situación urbanística del municipio a su realidad económica y territorial, en el marco de la legislación urbanística actual, tanto estatal como autonómica, y respetando e incorporando la legislación ambiental vigente al ámbito territorial del municipio.

La importancia de los efectos del plan sobre el medio ambiente es de diversa índole, distinguiéndose entre aquellos que afectan a la totalidad del ámbito a aquellos restringidos a las zonas urbanas y de nuevo crecimiento. Es precisamente en estas últimas, donde pueden producirse las mayores afecciones.

Entre los efectos positivos del plan destacan aquellos derivados del establecimiento de áreas ordenadas de urbanización y/o protección, frente a la ocupación indiscriminada del territorio, así como de la aplicación de la Normativa Urbanística. Los negativos se concentran sobre todo en los efectos inducidos por la ampliación de los cascos urbanos. En este sentido el principal efecto negativo radica en la pérdida de suelo y cambio en los usos del suelo.

A pesar de tratarse de un crecimiento cuya necesidad y propuesta viene parcialmente recogida desde el Plan vigente, y atendiendo a un planeamiento urbanístico en cuya formulación se incorporan ya criterios de minimización de impacto ambiental y de protección de valores naturales, se ha de evaluar en detalle el alcance de la intervención sobre el territorio en el contexto global de preocupación por las cuestiones ambientales y en aplicación de la legislación sectorial vigente.

La pérdida de suelo rústico, o dicho de otra forma: de "campo", a favor de la urbanización, es una cuestión siempre polémica desde la óptica ambientalista. Sin embargo, una vez aceptado un modelo de desarrollo que apuesta por una expansión urbana contigua al casco, así como en la salvaguarda de los elementos ambientales de valor, alejados del núcleo urbano, la transformación de uso de los suelos afectados será menor que en caso de tener que realizarse nuevas infraestructuras de acceso y servicio a los nuevos desarrollos.

El mayor impacto derivado de los nuevos crecimientos puede resumirse en el consumo de unos terrenos ecológicamente productivos, es decir, el principal efecto negativo radica en la pérdida de suelo y cambio en los usos del suelo, aunque apenas considerables en un contexto comarcal y provincial y en el consiguiente aumento de los consumos energético, en este caso, independiente de la ubicación seleccionada para el nuevo desarrollo.

En resumen, puede decirse que los impactos negativos derivados de los nuevos desarrollos propuestos son más de índole territorial que ecológica, en tanto en cuanto se trata de producir una ocupación y

cambio de uso del terreno, con un bajo nivel de intervención sobre la topografía, y por tanto con un impacto paisajístico moderado.

3.5.1 AFECCIÓN A LA GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

Dada la topografía del terreno no son de prever afecciones severas a la geomorfología, dado que la mayor parte de los nuevos desarrollos se sitúan sobre terrenos de topografía poco accidentada o casi llanos. No obstante, se ha de prever en el diseño de los planes parciales la relación con el entorno de estos sectores de cara a evitar cortes en el terreno que modifiquen el perfilado natural del mismo.

En los desarrollos industriales alejados del núcleo, sobre terrenos de topografía llana, no se prevén afecciones importantes a la geología y la geomorfología.

3.5.2 AFECCIÓN AL SUELO.

Más allá de la afección producida por la ocupación directa de suelo, con el consiguiente cambio en su uso, dada la configuración geológica de los terrenos a ocupar, el plan no conlleva incidencia en cuanto a un posible aumento del riesgo de erosión.

Por otra parte, para evitar los posibles riesgos de contaminación de suelos, quedan prohibidos los vertidos libres.

3.5.3 AFECCIÓN A LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.

El desarrollo del PGM conlleva irremediablemente, en los nuevos desarrollos urbanos y como impacto negativo, una cierta impermeabilización de los terrenos, debido al pavimento y las nuevas edificaciones. Sin embargo, esta impermeabilización de los terrenos apenas tendrá incidencia por su escasa dimensión.

De la ejecución del Plan General Municipal no se desprende ningún riesgo de contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, al quedar conectados todos los nuevos desarrollos al sistema general de saneamiento.

Por otra parte, el haber contemplado bandas de protección asignada a espacios libres en el diseño de los sectores que se encuentran próximos o afectados por cursos de agua, garantiza la eliminación del riesgo de inundación sobre nuevos desarrollos.

3.5.4 AFECCIÓN SOBRE LOS ECOSISTEMAS.

En general puede afirmarse que la incidencia sobre el funcionamiento ecosistémico del entorno no es relevante, máxime si se considera la extensión del territorio protegido como suelo no urbanizable y la dimensión y tipo de los nuevos desarrollos propuestos.

3.5.5 VEGETACIÓN.

En los sectores de nuevo desarrollo urbano, la vegetación existente desaparecerá. Pero al tratarse de zona de matorral y en menor medida de pastizal, la incidencia ambiental sobre la vegetación se considera baja, quedando todas las superficies arboladas y/o adehesadas del término protegidas bajo una categoría de suelo no urbanizable de protección natural.

De la aplicación y desarrollo del plan no se estima ninguna afección negativa significativa sobre la vegetación, salvo la producida por el sector urbanizable residencial 13, que es un hábitat de interés. En estas zonas se deberán delimitar espacios libres, concentrándose la edificabilidad en las áreas desprovistas de vegetación o con vegetación menos interesantes y permitiéndose la conservación de las zonas arboladas como áreas verdes.

En la zona afectada por los nuevos desarrollos no se ha detectado presencia de ninguna especie de flora protegida.

3.5.6 ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.

Las propuestas contenidas en la propuesta de PGM no afectan a espacios incluidos en Red Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos de Extremadura.

Sin embargo, cabe mencionar que el Sector 13, la ampliación del Polígono Industrial afecta a un hábitat de interés, debiéndose tomar las medidas oportunas, en el desarrollo del sector, para afectar lo menos posible a la vegetación de interés.

3.5.7 PAISAJE

Dada la configuración fisiográfica del núcleo Jaraíz de la Vera, y el que los nuevos crecimientos en el entorno del núcleo se localizan colindantes al mismo, sobre terrenos parcialmente afectados por usos periurbanos y crecimientos espontáneos, las afecciones paisajísticas serán de escasa magnitud.

El resto de los sectores urbanizables, como los dos sectores urbanizables industriales y el Sector 14, residencial, presentan una afección al paisaje al ser áreas emisoras y receptoras de vistas. Deberás arbolarse convenientemente en su perímetro para minimizar el impacto.

Por otra parte, la afección negativa sobre el paisaje es minimizada con la incorporación, desde la normativa urbanística de medidas que deberán contemplar los nuevos crecimientos para su integración en la escena urbana y respeto a las tipologías tradicionales (alturas, volúmenes, materiales, etc.).

3.5.8 MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA Y VÍAS PECUARIAS:

Los montes de utilidad pública de Jaraíz de la Vera quedan protegidos como suelos no urbanizables de protección estructural forestal, no previéndose, con el planeamiento propuesto, incidencias negativas sobre estos espacios.

La totalidad de las vías pecuarias quedan clasificadas desde el Plan General Municipal como suelos no urbanizables de protección estructural de Vías Pecuarias, por lo que el PGM no conlleva ningún tipo de afección negativa sobre las mismas.

3.5.9 PATRIMONIO CULTURAL.

El PGM no conlleva afecciones negativas al patrimonio histórico-cultural o arqueológico. Para garantizar la protección de estos yacimientos conforme la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Plan General relaciona los elementos incluidos en la Carta Arqueológica del municipio y los recoge dentro de una categoría específica de Suelo No Urbanizable.

En la normativa del PGM se establece la protección del patrimonio arquitectónico, histórico-artístico y arqueológico del núcleo urbano y su término municipal, recogiendo desde el Catálogo de Protección, que hace las veces de anexo tanto al ISA como al Plan los Catálogos de elementos integrantes del Patrimonio Arquitectónico y del Patrimonio Arqueológico con fichas individualizadas de cada uno de ellos, así como su normativa de protección para garantizar su conservación.

3.5.10 AGUAS RESIDUALES

Aquellas edificaciones e instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable que generen vertidos líquidos deberán tratar sus aguas residuales, para prevenir la contaminación de los recursos hídricos, cumpliendo la legislación vigente en materia de aguas continentales, incluido el Plan Hidrológico del Tajo, proponiendo para cada uno de ellos las soluciones adecuadas.

3.5.11 VERTIDOS SÓLIDOS

Los residuos sólidos asimilables a urbanos y la recogida selectiva de residuos están contemplados en la normativa urbanística, de acuerdo con las normas específicas de la legislación autonómica y municipal.



3.5.12 RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

Del desarrollo del Plan General Municipal no se desprenden riesgos de contaminación de suelos.

Riesgo de inundación. El PGM incorpora una categoría de suelo No Urbanizable de protección natural de cauces con el objeto de paliar el posible riesgo de inundación en el entorno de los cauces fluviales del término municipal. Estos suelos incluyen todos los cauces del municipio y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de aguas.

El plan establece la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intenta que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

Dentro del término municipal solo hay riesgo de inundación en las llanuras de inundación del Tiétar, donde se producen crecidas periódicas del río que acarrearán pérdida de suelo. No hay en las proximidades edificaciones o instalaciones que puedan verse afectadas, si bien se establecerán medidas correctoras para paliar las pérdidas de suelo debido a las inundaciones.

Los nuevos ámbitos no afectan por tanto a cauces superficiales, si bien es de reseñar la existencia de suelos urbanos y urbanizables en el entorno del arroyo de San Salvador.

Riesgo de incendio: Jaraíz de la Vera se encuentra catalogado en el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura como municipio de peligro potencial de riesgo IV, si bien no hay datos recientes de incendios en la zona. Los riesgos más altos se presentan en las proximidades de las zonas boscosas (con la excepción del sector urbanizable 14, ya delimitado en planeamientos anteriores).

3.5.13 SOCIOECONOMÍA.

Los efectos socioeconómicos derivados de la ejecución del Plan pueden considerarse positivos en su conjunto, contemplándose entre los objetivos del PGM la dinamización económica del municipio.

3.5.14 SALUD HUMANA.

De la ejecución del PGM y aplicando la normativa urbanística del mismo, no se desprenden repercusiones o riesgos sobre la seguridad y la salud de las personas.

3.5.15 EFECTOS AMBIENTALES DE LOS SECTORES URBANIZABLES PROPUESTOS DESDE EL PLAN.

3.5.15.1 SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SE-1.

Está situado al Noroeste del núcleo urbano, en continuidad con suelos urbanos consolidados.

Es una zona con aterrazamientos, mediante la construcción de bancales de piedra, que han posibilitado el desarrollo de cultivos de frutales.

A continuación se explican las afecciones previsibles:

USOS DEL SUELO.

El desarrollo del sector conlleva un cambio inevitable sobre los usos del suelo.

VEGETACIÓN

Las plantaciones de frutales se verán afectadas de forma irreversible.

ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Al quedar el desarrollo conectado al sistema de saneamiento y depuración de las aguas no se prevé incidencia negativa sobre este aspecto ambiental. En cuanto al abastecimiento, queda garantizado el suministro de agua para estos sectores de actividad de promoción pública.

3.5.15.2 SUELO URBANIZABLE DOTACIONAL SE-2.

Está situado al Norte de Jaraíz de la Vera, junto a la carretera EX-203 dirección a Cuacos de Yuste. Era Suelo apto para Urbanizar en las anteriores Normas.

Es una zona con un uso del suelo dedicado al cultivo de frutales. Como vegetación natural aparece únicamente matorral y herbáceas en los linderos de las parcelas de cultivo, por lo tanto, este sector no tendrá un impacto negativo sobre la vegetación.

Dado que se trata de un sector cuya delimitación y clasificación como urbanizable ya figuraba en el planeamiento vigente, el PGM asume los mismos.

A continuación se explican las afecciones previsibles:

USOS DEL SUELO

El desarrollo del sector conlleva un cambio inevitable sobre los usos del suelo.

ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Al quedar el desarrollo conectado al sistema de saneamiento y depuración de las aguas no se prevé incidencia negativa sobre este aspecto ambiental. En cuanto al abastecimiento, queda garantizado el suministro de agua para estos sectores de actividad de promoción pública.

3.5.15.3 SUELOS URBANIZABLES RESIDENCIALES SE-3 Y 9.

Son dos ámbitos situados al Sureste del núcleo urbano. El Sector 3 ya estaba clasificado como Suelo Urbanizable por las normas anteriores, mientras que el Sector 9 es de nueva clasificación.

El Sector 3 es un ámbito con vegetación natural de pastizal con alguna planta de porte arbóreo, el Sector 9, por su parte, se caracteriza por presentar un uso del suelo dedicado al olivar de secano. Dado que, el Sector 3, es un sector cuya delimitación y clasificación como urbanizable ya figuraba en el planeamiento vigente, el PGM lo asume.

Se prevén afecciones ambientales negativas por el desarrollo de este sector por desaparición de la vegetación natural existente.

A continuación se explican las afecciones previsibles:

USOS DEL SUELO

El desarrollo del sector conlleva un cambio inevitable sobre los usos del suelo.

VEGETACIÓN

La vegetación se verá afectada de forma irreversible, debiendo buscarse una ordenación interior del sector que permita conservarla en la mayor medida posible.

ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Al quedar el desarrollo conectado al sistema de saneamiento y depuración de las aguas no se prevé incidencia negativa sobre este aspecto ambiental.

En cuanto al abastecimiento y al saneamiento, las ampliaciones de depósitos y/o la depuradora que fueran necesarias, al ser Urbanizaciones Autónomas, deberán ser costeadas por los promotores.

3.5.15.4 SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SE-4, 5, 6, 7 Y 8.

Estos suelos se sitúan al Sur del núcleo urbano, junto a suelo consolidado. El Sector 6 era Suelo apto para Urbanizar en las anteriores Normas.

En la actualidad presentan un uso del suelo dedicado tanto a cultivos de regadío como a cultivos de olivar. Como vegetación natural aparece únicamente en algunas parcelas pastos y matorrales. Por eso puede decirse que la vegetación va a recibir un impacto poco significativo.

Se prevén afecciones ambientales negativas por el desarrollo de este sector por desaparición de la vegetación natural existente.

A continuación se explican las afecciones previsibles:

USOS DEL SUELO

El desarrollo del sector conlleva un cambio inevitable sobre los usos del suelo.

ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Al quedar el desarrollo conectado al sistema de saneamiento y depuración de las aguas no se prevé incidencia negativa sobre este aspecto ambiental. En cuanto al abastecimiento, queda garantizado el suministro de agua para estos sectores de actividad.

3.5.15.5 SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SE-10.

Este suelo se encuentra al Este del núcleo urbano, junto a la zona deportiva municipal. Es un suelo cuyo uso, en la actualidad, se dedica al cultivo de olivos. Como vegetación natural únicamente se encuentran matorrales y pastos en los linderos de las parcelas.

A continuación se explican las afecciones previsibles:

USOS DEL SUELO

El desarrollo del sector conlleva un cambio inevitable sobre los usos del suelo.

ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Al quedar el desarrollo conectado al sistema de saneamiento y depuración de las aguas no se prevé incidencia negativa sobre este aspecto ambiental. En cuanto al abastecimiento, queda garantizado el suministro de agua para estos sectores de actividad de promoción pública.

3.5.15.6 SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL, SE-11.

Está situado al Este del núcleo urbano, al Suroeste del Sector 10.

El uso predominante del suelo es el cultivo del olivar, por lo que la vegetación natural apenas se verá afectada.

A continuación se explican los tipos de afecciones previsibles para aquellos factores ambientales que sufrirán impacto

USOS DEL SUELO

El desarrollo del sector conlleva un cambio inevitable sobre los usos del suelo.

ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Al quedar el desarrollo conectado al sistema de saneamiento y depuración de las aguas no se prevé incidencia negativa sobre este aspecto ambiental. En cuanto al abastecimiento, queda garantizado el suministro de agua para estos sectores de actividad de promoción pública.

3.5.15.7 SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SE-12.

El área objeto de la modificación se sitúa colindante con el núcleo urbano, al Sureste del mismo junto a la carretera EX-392. En el ámbito se pueden distinguir diferentes usos del suelo: cultivo de olivos, eriales, cultivos de secano. En cuanto a vegetación natural aparecen pastos con matorrales y arbustos. Así como también alguna planta de porte arbóreo.

A continuación se explican las afecciones previsibles:

USOS DEL SUELO

El desarrollo del sector conlleva un cambio inevitable sobre los usos del suelo.

VEGETACIÓN

Plantea incidencias negativas para la vegetación natural del entorno, si bien se trata de un área con escasa cobertura arbórea. Es previsible la desaparición total del arbolado en los terrenos ocupados por las reservas de suelo.

PAISAJE

Queda afectado el paisaje por la introducción de edificaciones en un área emisora y receptora de vistas. Deberá arbolarse convenientemente en su perímetro para minimizar el impacto.

ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Al quedar el desarrollo conectado al sistema de saneamiento y depuración de las aguas no se prevé incidencia negativa sobre este aspecto ambiental. En cuanto al abastecimiento, queda garantizado el suministro de agua para estos sectores de actividad de promoción pública.

3.5.15.8 SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL SE-13.

Está situado al Este del Polígono Industrial junto a la carretera EX-392. Es un ámbito que ocupa el borde de un hábitat de interés comunitario, y por lo tanto tiene un impacto sobre la vegetación.

A continuación se explican las afecciones previsibles:

USOS DEL SUELO

El desarrollo del sector conlleva un cambio inevitable sobre los usos del suelo.

VEGETACIÓN

Se verá afectada la vegetación característica del hábitat.

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Todos aquellos ámbitos que han sido calificados de hábitats de interés comunitario lo son por estar amenazados de desaparición o por presentar un área de distribución natural reducida en la Unión Europea, o por ser particularmente representativos de su biodiversidad, y por ello deben ser protegidos, si bien, la normativa de hábitats acepta determinados usos en los mismo.

PAISAJE

Queda afectado el paisaje por la introducción de edificaciones en un área alejada de los núcleos de población y emisora y receptora de vistas. Deberá arbolarse convenientemente en su perímetro para minimizar el impacto.

ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Al quedar el desarrollo conectado al sistema de saneamiento y depuración de las aguas no se prevé incidencia negativa sobre este aspecto ambiental.

3.5.15.9 SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL SE-14.

Está situado al Norte del municipio, desligado del núcleo urbano, junto al monte de utilidad pública Lancha Cabrera. Presenta un uso de suelo dominado por el cultivo del olivar. Junto al borde del monte de utilidad pública aparece vegetación de porte arbóreo, arbustivo y matorrales. Sin embargo, no se considera que la afección a la vegetación vaya a ser significativa.

A continuación se explican las afecciones previsibles:

USOS DEL SUELO

El desarrollo del sector conlleva un cambio inevitable sobre los usos del suelo.

VEGETACIÓN

La vegetación se verá afectada de forma irreversible, debiendo buscarse una ordenación interior del sector que permita conservarla en la mayor medida posible.

PAISAJE

Queda afectado el paisaje por la introducción de edificaciones en un área alejada de los núcleos de población y emisora y receptora de vistas. Deberá arbolarse convenientemente en su perímetro para minimizar el impacto.

RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

Este ámbito se encuentra muy cerca del monte de utilidad pública Lancha Cabrera. Se deberán establecer espacios libres evitándose la edificación cerca de las masas arboladas.

ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

Al quedar el desarrollo conectado al sistema de saneamiento y depuración de las aguas no se prevé incidencia negativa sobre este aspecto ambiental.

3.6 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PGM.

El presente capítulo y con arreglo al Documento de Referencia, recoge las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, contrarrestar cualquier de los efectos negativos de la ordenación propuesta desde el Plan General Municipal.

3.6.1 MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Si bien el conjunto de determinaciones del PGM intenta minimizar el impacto ambiental de las distintas actuaciones previstas, hay que hacer especial referencia a la protección ambiental de la memoria de ordenación del plan, debiendo recoger la normativa urbanística específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medio ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- Protección del paisaje, de la imagen y de la escena urbana.

3.6.2 PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.

El PGM establece la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos, en relación con sus valores intrínsecos, de acuerdo a la Ley 8/98, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y espacios naturales de Extremadura, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, a la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992), todo ello según se desprende del documento de ordenación del PGM; no afectándose ningún espacio ni hábitats naturales de interés.

3.6.3 PROTECCIÓN DE CAUCES NATURALES.

Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas quedan regulados por la legislación de aguas, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- Se establece la prohibición de edificar en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.



Los puentes y pasarelas que se proyecten sobre el dominio público hidráulico habrán de contar en todo caso con la previa autorización del Organismo de cuenca, que será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones Públicas.

Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.

3.6.4 PROTECCIÓN Y MEIORA DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en volumen edificado, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En la normativa urbanística del PGM, se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones para integrar paisajísticamente el desarrollo urbanístico con el entorno.

3.6.5 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS FORESTALES.

Ninguno de los nuevos desarrollos urbanísticos se sitúa próximo a zonas arboladas que puedan conllevar un riesgo de incendio forestal (con la excepción del sector urbanizable 14), contando todos con buenos accesos desde el núcleo e infraestructuras viarias. En aquellas zonas arboladas se establecen espacios libres evitándose la edificación de los mismos.

3.6.6 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Unos de los aspectos que se valoran como efecto positivo sobre el entorno natural de Jaraíz de la Vera, es la amplia y precisa clasificación de Suelo No Urbanizable que se hace desde el PGM, considerada como medida preventiva frente a los efectos negativos del desarrollo urbano indiscriminado.

Con la delimitación del Suelo No Urbanizable se pretende por tanto dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales, a la vez que se recoja desde el planeamiento la legislación sectorial vigente de incidencia territorial en la zona, y con especificaciones muy claras sobre restricciones y usos permitidos en sus ámbitos de incidencia.

Las condiciones particulares de los usos permitidos, autorizables y prohibidos, así como las condiciones generales de su aprovechamiento en cada una de las categorías de suelo protegido, vienen establecidas en el Título 11 de la normativa urbanística del plan y que es parcialmente reproducida en el capítulo correspondiente del ISA.

3.6.7 NORMAS URBANÍSTICAS.

En el documento de normativa del PGM se establecen las condiciones que regulan los usos, instalaciones y construcciones que se instalen en toda clase de suelos del término municipal de Jaraíz de la Vera, encaminadas a evitar el deterioro ambiental que van desde las condiciones de higiene y calidad de la edificación a las ordenanzas detalladas sobre usos permitidos en las distintas clases de suelo No Urbanizable.

3.6.8 MEDIDAS CORRECTORAS DEL IMPACTO ACUMULADO Y RESIDUAL DERIVADAS DEL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

A pesar de lo expuesto hasta aquí, la aplicación del Plan General Municipal acarreará un impacto inducido una vez que se desarrollen los futuros crecimientos, sirviendo la siguiente tabla como resumen de las medidas correctoras que deben aplicarse.

IMPACTO	LOCALIZACIÓN	MEDIDA CORRECTORA	IMPACTO RESIDUAL
Ocupación de suelo	Suelos urbanizables	No es posible aplicar medidas correctoras, habiéndose optado por una ordenanza protectora de suelo para los nuevos desarrollos (edificabilidad, parcela mínima, cerramientos, etc...)	Significativo
Vertido de aguas residuales	Proximidad de suelos urbanos y urbanizables	Conexión a colectores y depuradoras	No significativo
Impacto sobre los cursos de agua	Suelos urbanos y urbanizables	Diseñar las zonas verdes de los distintos sectores entorno a los cursos de agua superficiales que discurran por ellos	No significativo
Impacto sobre la vegetación	Territorio municipal	Protección bajo la categoría de suelo No Urbanizable de protección ambiental.	Nulo
Impacto sobre la topografía	Suelos urbanizables	Planificación de los trabajos de construcción. Evaluación Ambiental del planeamiento de desarrollo.	No significativo
Impacto sobre el paisaje	Entorno del suelo urbano	Planificación de los trabajos de construcción y aplicación de la Normativa Urbanística sobre protección de la escena urbana	No significativo
Impacto sobre las vías pecuarias	Vías pecuarias	Protección bajo la categoría de suelo No Urbanizable de Vías Pecuarias.	Nulo
Impacto por nuevas infraestructuras viarias	Entorno del suelo urbano	Plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior a los ámbitos urbanizados	No significativo
Impacto por nuevas infraestructuras eléctricas	Término municipal	El planeamiento de desarrollo del PGM tomará las medidas oportunas: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos	Nulo
Residuos inertes generados	Suelos Urbanos y Urbanizables	Se cumplirá lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2007-2015.	No significativo

3.6.9 RESUMEN DE LAS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS PREVISTAS.

El informe de sostenibilidad ambiental contempla un resumen de las razones de la selección de las alternativas previstas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades (como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia) que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

3.7 MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO

El ISA incluye una descripción de las medidas previstas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan General Municipal, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos. A través de las medidas establecidas en el presente capítulo para el seguimiento se debe facilitar la información sobre el grado de cumplimiento de los objetivos, criterios ambientales y principios de sostenibilidad, establecidos en este documento de referencia.

Para realizar el seguimiento de los efectos indirectos del desarrollo urbanístico, el plan de seguimiento de la sostenibilidad cuenta con un sistema de indicadores de la evolución de las variables ambientales.

3.7.1 SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PGM.

La siguiente tabla recoge el conjunto de medidas que se estiman necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido desde el ISA, aportándose la información sobre el tipo de informe a aportar y la periodicidad de los mismos

Medida	Objetivo	Programación temporal	Informes	Medidas complementarias
Señalizar adecuadamente la zona de trabajo	Minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares	Al inicio de las obras de la urbanización	Fotografía de las obras y de las afecciones constatando las posibles incidencias cada vez que se produzca una	Reposición de la señalización alterada o mal colocada
	Separar la zona de vegetación natural de la obra			
Desmantelamiento inmediato de la instalación y recuperación del espacio afectado	Verificar la localización de instalaciones auxiliares fuera de la zona permitida	Semanalmente durante la fase de obras de urbanización		No se contemplan
Sanción	Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas	Semanalmente durante la fase de obras de urbanización	Reportes del agente ambiental, alguacil municipal o agente de la autoridad que constate la incidencia	
Incremento del número de riegos en los caminos y zonas de movimiento de maquinaria	Mantener el aire libre de polvo	Diaria, durante los meses de verano y semanal el resto del año, en función de la humedad del terreno	Informe diario de los litros de agua empleada y modo empleado para el riego	
Lavado de la vegetación afectada	Minimizar la presencia de polvo en la vegetación	Una vez terminada las obras de urbanización		En caso de afección grave sobre la vegetación se podarán las ramas afectadas
Retirada de suelos vegetales para su conservación	Reutilización de la tierra vegetal	Al inicio de las obras de urbanización	Fotografía de las obras e informe detallando el volumen de la tierra retirada y el lugar de almacenamiento.	No se contemplan
Paralización de la obra hasta que se realicen las medidas compensatorias oportunas y cese el vertido	Evitar vertidos procedentes de la obra	Permanente durante las obras de la urbanización	Inspección de la Confederación Hidrográfica del Tajo	Sanción en caso de producirse una afección
Sanción y paralización de la obra hasta que no cese el vertido	Tratamiento y gestión de vertidos para evitar la presencia de aceites, cementos, sólidos en suspensión no gestionados		Inspección de la Confederación Hidrográfica del Tajo	
Recuperación de las zonas afectadas	Protección de la vegetación autóctona			En caso de incumplimiento, se determinarán las Medidas a aplicar por parte del órgano ambiental competente
Aportación de una nueva capa de tierra vegetal hasta llegar a 30 cm, realización de labores contra la compactación, etc.	Preparación de la superficie del terreno para plantaciones y siembras (zonas afectadas, instalaciones auxiliares y vertederos)	Al final de las obras de la urbanización	Elaboración de un Plan de revegetación. Elaborado por el promotor de la urbanización. Informe anual	



Medida	Objetivo	Programación temporal	Informes	Medidas complementarias
Control de las plantas cuando llegan a la obra, verificándose que se trata de especies autóctonas	Plantaciones en zonas afectadas			
Reposición de marras	Control de las plantaciones	Durante la fase de plantación, y a los tres meses de finalizadas las obras		
Protección de suelos	Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas	Permanente durante la fase de obras de la urbanización.	Informe de sanciones impuestas por incumplimiento de las medidas	No se contemplan
Revisión de la maquinaria.	Protección de las condiciones de sosiego público durante el día		Informe técnico de la revisión de la maquinaria.	

La información se concretará en una serie de informes que recopilarán los datos obtenidos para los diferentes aspectos, que se enviarán a la Consejería de Medio Ambiente, con la periodicidad que se establezca.

3.7.2 **INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD.**

Los indicadores de sostenibilidad constituyen una de estas herramientas de evaluación, que mayor desarrollo han conocido en los últimos tiempos debido especialmente a la relativa sencillez conceptual en que se basan y especialmente a su gran potencial comunicativo. Aun así, es aún largo el camino que queda por recorrer en el desarrollo y la aplicación de indicadores.

En este sentido, para la evaluación ambiental estratégica del plan, y como se establece desde el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental del Plan General Municipal, el ISA incluye un listado de indicadores ambientales, de modo que se pueda llevar a cabo un seguimiento de los efectos indirectos del desarrollo urbanístico.

4. CUMPLIMIENTO DE LA INCORPORACIÓN AL PGM DE LAS DETERMINACIONES FINALES DE LA MEMORIA AMBIENTAL

4.1 INTEGRACIÓN EN EL PGM DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES.

El planeamiento urbanístico debe buscar la integración de los condicionantes ambientales como un factor de oportunidad frente al crecimiento urbano, no solo respetándose aquellos elementos que han de ser protegidos, sino buscando el aprovechamiento de los mismos a través de su puesta en valor para la protección, el uso público, investigación o educación según sean los casos.

El plan se propone, por tanto, abordar una visión equilibrada del territorio que compone el municipio, en la que la conservación de los elementos ambientales, apoyados en una funcionalidad ecológica, ha de ser una apuesta intrínseca al propio hecho de "hacer ciudad". No se trata de enfrentar ambas opciones territoriales (suelo urbano versus suelo rústico), sino de armonizarlas y que una permita el funcionamiento de la otra.

4.2 ASPECTOS RELEVANTES DERIVADOS DE LA MEMORIA AMBIENTAL.

Visto el contenido de la Memoria Ambiental, los aspectos relevantes que deben incorporarse al PGM son los recogidos en sus capítulos 7 a 9, que se resumen a continuación.

7. DETERMINACIONES FINALES A INCORPORAR EN EL PLAN

El artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como el artículo 14 de la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, indican que la memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan, será preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan antes de su aprobación definitiva.

En este sentido desde la Dirección General de Medio Ambiente, se indican las determinaciones finales a incluir en el Plan, recogidas en el documento de su aprobación definitiva.

- 1. El Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera deberá incluir las condiciones que recoge la memoria ambiental, así como las medidas y actuaciones del informe de sostenibilidad ambiental, mientras no sean contradictorias con las primeras.*
- 2. El Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera deberá cumplir con todo lo establecido en la normativa sectorial vigente en las materias relacionadas en el artículo 9 de la Ley 9/2006: biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales, patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo.*
- 3. Asimismo, se entiende que el objeto de las determinaciones es evitar afecciones sobre el medio ambiente por ello se adoptarán las necesarias para evitar que se produzcan efectos ambientales significativos sobre los factores ambientales implicados en la evaluación.*
- 4. La Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera deberá cumplir con todo lo establecido en la normativa sectorial autonómica vigente, la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el 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.*
- 5. La Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

El documento cumple con todas las condiciones anteriores.



6. Se incluirá entre la normativa del Plan General Municipal lo descrito en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre por el que se requiere informe de afección para las Servían de Protección Ambiental actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, en este caso: LIC "Río Tiétar", LIC "Sierra de Gredos y Valle del Jerte", ZEPA "Río y Pinares del Tiétar" y ZEPA "Colonias de Cernícalo Primilla en Jaraíz de la Vera". En el citado artículo se indica que:
- En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos o forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.
 - 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.
 - 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.
 - Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.

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

Estas condiciones están incluidas en el Título 11 de la Normativa.

- En las obras de restauración de edificios incluidos en la ZEPA "Colonias de Cernícalo primilla de Jaraíz de la Vera", se evitará tapar los huecos que usa el cernícalo primilla para criar, y se adecuarán de forma que se evite que sean ocupados por otras especies (como paloma doméstica). Para ello, la entrada al hueco debe ser de 6,5 cm de diámetro para los de entrada circular y 5x12 cm para los de entrada rectangular, y el material usado para recubrir la entrada debe reunir las características necesarias para no causar daños a las aves al entrar, así como integrarse con los materiales y colores del edificio.
- En las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) delimitadas en el Plan de Gestión de la ZEPA ES0000431 Colonias de Cernícalo Primilla de Jaraíz de la Vera, se someterán a Informe de Afección aquellas obras o trabajos de reforma a llevar a cabo en edificios con presencia de cernícalo primilla y que puedan afectar a la especie. En cualquier caso, en estas zonas, con carácter general se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:
 - Las obras se llevarán a cabo fuera del periodo reproductor del Cernícalo primilla (15 febrero-15 julio).
 - Se hará una adecuada planificación de las fases de obras con el objeto de compatibilizar la realización de las obras y evitar las molestias durante la reproducción de las aves. De este modo, durante el periodo de reproducción se programarán los trabajos que se desarrollen en zonas del edificio sin presencia de nidos o cuando no provoquen molestias a las aves.
 - Cuando no sea posible respetar los huecos de nidificación, deberán adoptarse medidas alternativas para el mantenimiento de las parejas reproductoras. Para ello, se instalarán preferentemente nidales artificiales de cemento aptos para la cría del cernícalo primilla en el

exterior del edificio o, en el caso de los nidos bajo teja, en la restauración deberán usarse tejas de ventilación bajo las que se colocarán cajas nido aptas para la cría del cernícalo primilla.

- d. El Ayuntamiento incluirá en su normativa urbanística un Inventario de Edificios de Interés para la Conservación del Cernícalo primilla, para lo que la Dirección General de Medio Ambiente (DGMA) facilitará periódicamente la actualización del censo de colonias de cernícalo primilla. A los edificios incluidos en dicho inventario le serán de aplicación las consideraciones incluidas en el punto 2 sobre la ZIP. En base a la información de la que actualmente dispone la DGMA, los edificios que deben ser incluidos en dicho Inventario, al menos son:

- Iglesia de San Miguel
- Iglesia de Santa María

- e. Este inventario debe ser actualizado siempre que se disponga de nueva información sobre la localización de las colonias de nidificación de cernícalo primilla para lo que la DGMA facilitará la información actualizada en base a los censos periódicos que lleva a cabo.

Estas condiciones están incluidas en el artículo 7.2.1.9 de la Normativa.

9. Deberán revisarse los límites de los Lugares de Importancia Comunitaria, que han sido modificados recientemente, y cuya actualización fue publicada mediante 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. Todas las menciones a Lugares de Importancia Comunitaria que se realizan en esta Memoria Ambiental están referidas a las zonas definidas por los nuevos límites. La nueva delimitación se puede consultar en el siguiente enlace <http://extremambiente.qqbex.es/files/coberturas/RN2000 LIC EXTREMADURA 201310 ETRS89.rar>
10. Deberán revisarse los límites de las Zonas de Especial Protección para las Aves, que han sido modificados recientemente. La Comisión Europea aceptó la propuesta en diciembre de 2013, incorporándose todos los cambios en los formularios, cartografía y estadísticas oficiales. Esta propuesta, ya aceptada, es aplicable a fecha de la elaboración de la propuesta de memoria ambiental, a falta de la declaración oficial de las nuevas ZEPA, mediante Decreto del Consejo de Gobierno, lo cual es un mero trámite. Este Decreto será publicado, previsiblemente, en los próximos meses en el Diario Oficial de Extremadura. En este sentido se recuerda que todas las Áreas Protegidas incluidas en la Red Natura 2000, son incorporadas a los instrumentos de planeamiento urbanístico de los municipios, sin que existan decretos de declaración oficial de las mismas, siendo suficiente para su incorporación, la aceptación por parte de la Comisión Europea. La cobertura cartográfica actualizada, correspondiente a las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) aprobada por la CE se puede consultar en el siguiente enlace: <http://extremambiente.Qobex.es/fHe5/coberturas/RN2QOO ZEPA EXTREMADUR A 701310 ETRSS9.r>

Los planos recogen los límites revisados.

11. Cumplimiento de los planes y programas sectoriales aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna, existente en el término municipal. Jaraíz de la Vera se encuentra incluido dentro del ámbito de aplicación de los siguientes Planes de Recuperación o Conservación de especies de avifauna amenazada:
- a. ORDEN de 14 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el Plan de Conservación Coenagrion mercuriale en Extremadura y se ordena la publicación del mismo.
 - b. 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.
 - c. 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.
 - d. ORDEN de 14 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el Plan de Conservación del Habitat de Oxygatra curtisii en Extremadura y se ordena la publicación del mismo.

Estas condiciones están incluidas en el ISA del PGM.

12. Con objeto de homogeneizar la nomenclatura de los tipos de suelo y adaptarla al Decreto 7/2007, de 23 de enero, se propone que el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Paisajística (SNUP-A2) pase a denominarse Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUP-P) y el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Paisaje Agrario (SNUP-A3) pasen a denominarse Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (SNUP-E4), sin perjuicio de lo indicado en los siguientes párrafos, según su uso, al tratarse de terrenos dedicados a cultivos abancalados, ganadería o usos tradicionales. La protección ambiental está destinada a los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial y en este caso, los terrenos así clasificados no se ajustan a esta definición.

Se recoge en el documento esta nomenclatura.

13. Se ha identificado la presencia de superposiciones de las zonas de Hábitats de Interés Comunitario con algunas de las categorías asignadas al Suelo No Urbanizable Protegido. Dado que los Hábitats de interés comunitario no cuentan con un régimen de usos específico, se considera necesario que el régimen de usos de los Suelos donde se ubiquen garantice la conservación de dichos Hábitats.

Se comprueba en el documento el cumplimiento de la condición.

14. Se deberán corregir los errores existentes en la cartografía con respecto al Suelo No Urbanizable de Protección Natural N1 y el Suelo No Urbanizable de Protección Natural N3, puesto que existe una confusión entre el Norte y el Sur.

Está corregido en el documento de A.D.

15. Las zonas de regadíos tradicionales situadas en el norte y centro del término municipal, no formando parte del regadío estatal, que aparecen clasificadas como SNUP-A2 (Protección ambiental paisajística), SNUP-A3 (Protección Ambiental Paisaje Agrario) y SNU-C1 (Común Genérico) se incluirán dentro de una nueva categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Regadíos Tradicionales (SNUP-E5), contando siempre con el informe favorable del Servicio de Regadíos de la Dirección General de Desarrollo Rural.

Se recoge en el documento esta delimitación y nomenclatura.

16. Revisadas las distintas denominaciones asignadas al Suelo No Urbanizable Protegido y con objeto de adaptarse a las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable contenidas en el Artículo 7 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura sería conveniente adoptar las siguientes:

- a. Suelo No Urbanizable de Protección Natural de Corredor Ecológico (Sur) (SNUP-N1) Suelo No Urbanizable de Protección Natural de LIC Sierra de Credos y Valle del Jerte (SNUP-N2) Suelo No Urbanizable de Protección Natural LIC Río Tiétar y ZEPA Río y Pinares del Tiétar (Norte) (SNUP-N3) Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces y Lagunas
- b. (SNUP-A) Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUP-P) Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Forestal (SNUP-E1) Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesa (SNUP-E2) Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Regadíos Oficiales
- c. (SNUP-E3) Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (SNUP-E4) Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Regadíos
- d. Tradicionales (SNUP-E5) Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Viarias (SNUP-I1) Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Vías Pecuarias (SNUP-E5) Suelo No Urbanizable de Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos (SNUP-C1)

17. **Se recoge en el documento esta nomenclatura.**

18. En cuanto al Suelo No Urbanizable de Protección de Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos, Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Vías Pecuarias, Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces y Lagunas, así como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Viarias, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable en cada uno de ellos.

El PGM incluye estas condiciones.



19. *En la documentación de la aprobación definitiva del plan General Municipal de Jaraíz de la Vera deberán subsanarse las deficiencias encontradas en el informe de sostenibilidad ambiental.*

El ISA incluye las modificaciones.

20. *El Régimen de Usos aplicable a cada uno de los suelos del término municipal deberá respetar las limitaciones impuestas en el Plan Territorial de la Vera en vigor.*

Se han incluido todas las modificaciones solicitadas por el Servicio de O. del Territorio.

21. *Las condiciones del Suelo No Urbanizable Protegido recogidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal se adaptarán a las siguientes consideraciones:*

- a. *Para el Suelo No Urbanizable de Protección Natural N1 y N3 no se permitirán los usos vinculados a nuevas explotaciones mineras y sus actividades e instalaciones asociadas.*
- b. *Para el caso concreto del Suelo No Urbanizable de Protección Natural R.E.N.P.E.X Corredor Ecológico (SNUP-N1) se establecerá un régimen de usos y condiciones particulares específicos que se resume en:*
 - *El régimen de usos, los usos permitidos, los usos incompatibles y los autorizables se adaptarán a lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 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.*
 - *El uso tradicional compatible con la finalidad de protección de este Espacio Natural Protegido es básicamente el uso forestal por lo que los usos agrícola y ganadero no se consideran compatibles. Así, estarán permitidas exclusivamente las actividades forestales.*
- c. *Dadas las escasas dimensiones del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de RENPEX-Corredor Ecológico (SNUP-N1) en el término municipal de Jaraíz de la Vera no se permitirá el uso de vivienda unifamiliar.*
- d. *En cuanto a los usos autorizables no se incluirá el uso terciario, dotacional, agrícola ni ganadero, ni la extracción de recursos mineros.*
- e. *Para el Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUP-N2), solo se permitirán los usos compatibles con la conservación de los valores naturales presentes en la zona. Como usos excepcionales Autorizables el uso Equipamiento, siempre que se trate de equipamientos o dotaciones relacionados con la educación o la investigación; el uso Agropecuario y el uso Infraestructuras. El uso terciario es incompatible.*
- f. *El Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUP-N3) contará con el mismo régimen de usos que el SNUP-N1, porque a pesar de no estar designado como Corredor Ecológico y de Biodiversidad, las características ambientales de ambas zonas son similares al tratarse de áreas asociadas a cauces. En relación a los usos y actividades de Interés Público en estos tipos de suelo, sólo se permitirán en este ámbito los usos de carácter científico, docente y cultural tales como centros de investigación, aulas y centros de interpretación y observación de la naturaleza e instalaciones de observación y/o estudio de la misma. Por último, indicar que se entiende excluido el uso residencial. Como excepción en el SNUP-N3 se acepta el uso terciario recreativo de hostelería en edificaciones existentes.*
- g. *En el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Forestal (SNUP-E1) no serán autorizables las Pistas descubiertas sin espectadores ni el uso terciario hotelero (TH1). Serán autorizables el turismo rural y los campamentos y áreas de acampada (TH3 y TH4)*
- h. *En el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesas (SNUPE2), serán autorizables el turismo rural y los campamentos y zonas de acampada. No serán autorizables las pistas descubiertas sin espectadores, las energías renovables, y las infraestructuras singulares.*
- i. *En el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Regadíos (SNUPE3), sólo se permitirán usos que sean complementarios y compatibles con los del regadío, en concreto, las instalaciones fotovoltaicas podrían autorizarse si en un estudio técnico redactado para cada caso particular se demostrara su compatibilidad con el uso agrícola de las tierras sobre las que se sitúa (ocupación por sombra y desarrollo de labores). Las centrales termosolares se consideran incompatibles con los cultivos de regadío, mientras que las instalaciones de*

biomasa se permitirán, solo cuando esté debidamente justificada la imposibilidad de implantarlas fuera de los mismos, y a su vez, en el plan de explotación de éstas quede de manifiesto el empleo de productos para la combustión procedentes de las áreas limítrofes de regadío, entendiéndose en este caso una actividad complementaria para el desarrollo de los regadíos de la zona.

- j. *El Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (SNUP-E4) debe destinarse a las actividades propias del Sector Primario. En esta categoría solo se permitirán las construcciones vinculadas y la vivienda unifamiliar vinculada a la explotación de la finca. No serán autorizables el uso terciario, ni el uso de equipamientos de forma general. No obstante, dadas las actividades existentes y en funcionamiento ya en la zona, se permite como excepción el uso Terciario Hostelero de Turismo Rural para rehabilitación de edificaciones existentes y el uso Terciario Recreativo limitado a hostelería en edificaciones tradicionales existentes. Además, edificaciones de estas características podrían albergar Usos Dotacionales Culturales complementados con usos deportivos de bajo impacto y pequeña ocupación. No se permitirá en ningún caso la aparición de campos de golf o similares.*
- k. *El régimen de usos del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Regadíos Tradicionales (SIMUP-E5) se adaptará a lo que indique el Servicio de Regadíos de la Dirección General de Desarrollo Rural, teniendo en cuenta que su objetivo será el de conservar los cultivos de regadío tradicional que se desarrollan en la zona.*
- l. *En cuanto a la categoría de Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUP-P), se tomará como referencia la ficha urbanística correspondiente al Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Paisajística, con la salvedad de que se excluyen el uso deportivo y el uso residencial unifamiliar no vinculado a la explotación de la finca.*

El PGM incluye estas condiciones.

- 22. *En cuanto al Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de cauces y lagunas (SNUP-A) solo se permitirán las actividades que establezca la Administración Hidrológica. En cuanto a las medidas destinadas a proteger la red hidrográfica presente en el término municipal, se adoptarán las medidas contempladas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En esta categoría no estarán permitidas las extracciones de áridos.*

El PGM incluye estas condiciones.

- 23. *Con respecto a la existencia de recursos hídricos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, la Confederación Hidrográfica del Tajo informa que en este momento podría haber recurso suficiente, siempre y cuando en el preceptivo informe que deben emitir los gestores municipales o supramunicipales del servicio de abastecimiento de agua respecto a la viabilidad del suministro, se contemplen las infraestructuras precisas para garantizar el abastecimiento sin incrementar 1,75 hm3 estimados como la máxima demanda que puede suministrarse desde el embalse de las Majadillas para el conjunto de los municipios sin incumplir el criterio de garantía del Plan Hidrológico.*

El PGM incluye las condiciones validadas por la CHT.

- 24. *Deberán presentarse las fichas urbanísticas adaptadas para cada clase de suelo, tras las modificaciones planteadas, teniendo en cuenta que para las construcciones vinculadas al uso, la superficie mínima para la edificación en cada uno de ellos, no podrá ser inferior a la establecida en la legislación vigente en materia de suelo y ordenación del territorio, teniendo en cuenta que para el término municipal de Jaraíz de la Vera la unidad mínima de cultivo se fija en 8 ha para secano y 0,75 ha para regadío (Decreto 46/1997).*
- 25. *Los planos de información deben contener la red principal de riesgo de la zona regable, de la cual se acompaña un plano en el informe del Servicio de Regadíos de la Dirección General de Desarrollo Rural.*

El PGM incluye estas condiciones.

- 26. *En el término municipal de Jaraíz de la Vera están presentes varios hábitats incluidos en el anexo I de la Directiva de Hábitats 92/43/CEE, éstos son: 4030: "Brezales secos europeos" 4090: "Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga" 6310: "Dehesas perennifolias de encina" 8220: "Vegetación casmofítica: subtipo silicícola" 91BO: "Bosques de fresnos con Fraxinus angustifolia"*

91EO: "Bosques aluviales residuales" 9230: "Robledales galaico-portugueses -con Quercus robur y Quercus pyrenaica", 9260: "Bosques de castaños" 92AO: "Bosques galería de Salix alba y Populus alba" Dichos hábitats han sido recogidos y cartografiados en el informe de sostenibilidad ambiental del plan General Municipal de Jaraíz de la Vera. Se ha comprobado que dichos hábitats cuentan con la debida protección al encontrarse todos en Suelos No Urbanizables de Protección, considerando acertada la clasificación adoptada en cada caso.

Está recogido correctamente en el PGM.

27. Habrá que tener en cuenta que los terrenos que se clasifican como Urbanizables y que actualmente no lo son, dejan de tener uso agrario y, por tanto, será necesario, cuando proceda, la desafección del riego, si bien deberán conservarse las servidumbres de paso necesarias para el normal funcionamiento del riego de las zonas limítrofes.
28. El término municipal de Jaraíz de la Vera es utilizado por el Cernícalo primilla, especie que cuenta con la categoría de "sensible a la alteración de su hábitat" según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001). Concretamente en el casco urbano se localiza la ZEPA "Colonias de Cernícalo primilla de Jaraíz de la Vera".
29. Cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.
30. En cuanto a las explotaciones mineras existentes se recomienda solicitar la elaboración y presentación anual del Plan de Restauración y Vigilancia Ambiental correspondiente de acuerdo a la normativa minera. Se tendrá en cuenta asimismo el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio natural afectado por las actividades mineras.
31. Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal como es el caso de urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc., en las categorías de suelos donde finalmente se permitan estos usos, deberán someterse a un estudio caso por caso para determinar la necesidad de evaluación de impacto ambiental conforme al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, así como la recientemente aprobada Ley 5/2010, de 25 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será de consideración el 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 y se tendrá en cuenta la normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación).
32. Se llevará a cabo un programa de seguimiento ambiental siguiendo lo establecido en el epígrafe 8 de la presente memoria ambiental.

Son condiciones para el desarrollo del Plan, no derivándose correcciones.

4.2.1 MEDIDAS DE SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El artículo 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, establece que los órganos promotores deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución de los planes y programas, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos, pudiendo el órgano ambiental participar en este seguimiento. Además, el Anexo I de la citada Ley, en el que se incluyen los apartados que debe contener el informe de sostenibilidad ambiental, en su apartado i), indica que debe aparecer una descripción de las medidas previstas para el seguimiento de conformidad con el artículo 15.



De este modo, el promotor presenta un programa de seguimiento ambiental en el que proponen una serie de indicadores para comprobar el cumplimiento de las medidas de supervisión y vigilancia. El seguimiento del plan incluye la realización de informes periódicos en los que se valoren las desviaciones y las propuestas de ajuste.

El seguimiento del plan se realizará en dos fases diferenciadas: por un lado, es necesario realizar la vigilancia en la fase de obras de cualquier actuación aplicando una serie de medidas que serán comunes en aquellas obras en las que se produce una ocupación del suelo. Por otro lado, habrá que analizar la incidencia del plan tras la fase de obras, realizando un seguimiento a largo plazo sobre la incidencia del plan en los diferentes factores ambientales. Para llevar a cabo estas actuaciones será necesario hacer uso de indicadores de estado, seguimiento, sostenibilidad, etc.

En el documento de referencia remitido para la elaboración de este informe de sostenibilidad ambiental se incluían una serie de indicadores de estado y seguimiento, por lo que para realizar la vigilancia ambiental del plan será de interés emplear al los mencionados.

En el artículo 10.3.2 del ISA se incluye una tabla con los indicadores.

9. CONCLUSIONES Y VALORACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE JARAÍZ DE LA VERA

La evaluación ambiental del plan cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente así como en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, habiéndose recibido toda la documentación necesaria para emitir la presente memoria ambiental.

A la vista de la documentación aportada por el promotor, se considera que siempre y cuando se adopten las determinaciones incluidas en el epígrafe 7 del presente documento, el Plan General Municipal de Jaraíz de la Vera (Cáceres) será ambientalmente viable y los crecimientos propuestos compatibles con el desarrollo racional y sostenible de la localidad.

Dado que el Plan General Municipal tendrá un amplio periodo de vigencia, será necesario poner en marcha un programa de seguimiento ambiental que permita identificar los efectos ambientales derivados del mismo y proponer medidas para corregirlos. En el punto 8 se ha establecido una periodicidad bianual para los informes de seguimiento del Plan General Municipal, considerándose este periodo adecuado para la vigilancia del estado del medio ambiente y de las posibles modificaciones ocasionadas por el Plan.

En el artículo 10.3.3 del ISA se recogen las condiciones del seguimiento.

**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 30/04/2019 y nº CC/024/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal.

Municipio: Jaraíz de la Vera.

Aprobación definitiva: 07/02/2019.

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.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán,