



ACUERDO de 28 de julio de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por el que se aprueba el Plan General Municipal "simplificado". Sancti-Spíritus (PGM). (2022AC0083)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión de 28 de julio de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El 10/02/2015 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente epigrafiado, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días. El anuncio se publicó en el DOE de 23/02/2015 y en la prensa, habiéndose presentado 2 alegaciones, según consta en el expediente. El 15/11/2016 se adoptó por el Pleno el acuerdo de aprobación provisional, en el que se contestan a las alegaciones presentadas.

Fue sometido nuevamente a información pública mediante anuncios en los DOE de 14/12/2016 y 22/12/2016 y en prensa, sin que se presentasen alegaciones, según certificado de la Secretaría municipal. Es aprobado provisionalmente de nuevo el 21/12/2020.

El plan fue estudiado en la sesión de la CUOTEX de 30/09/2021, que acordó dejarlo en suspenso. Posteriormente, el Ayuntamiento remitió un nuevo documento técnico aprobado provisionalmente el 28/12/2021, que fue sometido a información pública sin que se presentasen alegaciones.

La CUOTEX, de nuevo, en su sesión de 28/04/2022 volvió a quedar en suspenso la aprobación del plan hasta la corrección de los aspectos señalados en la propia resolución y en los informes técnico y jurídico emitidos por el personal de esta Dirección General, que la acompañaban.

II. Competencia.

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), modificada por el Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, dispone en su disposición transitoria cuarta que los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la LSOTEX, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOTUS, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia. En consecuencia, habiendo sido aprobado inicialmente el presente



Plan General Municipal con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUS, se tramita de acuerdo con lo previsto en la LSOTEX.

Razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere tanto al procedimiento, como a la distribución de competencias entre órganos administrativos. Y no solo por razones de coherencia, sino también en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la LSOTEX.

A la vista de lo establecido en el artículo 76.2.2 de la LSOTEX, le corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura la aprobación definitiva de los planes generales municipales.

En relación con lo anterior y de conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

III. Procedimiento.

Según lo establecido en la mencionada disposición transitoria cuarta de la LOTUS, el procedimiento para los planes generales municipales aprobados inicialmente antes de su entrada en vigor es el previsto en los artículos. 77 y siguientes la LSOTEX.

En virtud de lo previsto en la disposición adicional tercera de la LSOTEX, tras las modificaciones operadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y la Ley 10/2015, de 8 de abril, Sancti-Spíritus ha optado por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado con sujeción a determinadas reglas, al contar con una población igual o inferior a 5000 habitantes de derecho.

IV. Análisis.

Se ha seguido la tramitación ambiental legalmente prevista, dando como resultado la formulación de la memoria ambiental el 17/10/2016 por la Dirección General de Medio Ambiente.

El asunto fue examinado en la sesión de la CUOTEX de 28/04/2022, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo y en los informes técnico y jurídico emitidos por el personal de esta Dirección General que la acompañaban.

Con fecha 09/06/2022 se ha aportado nueva documentación que completa el expediente, realizándose la actual propuesta con una mayor precisión y calidad.



En virtud de lo previsto en la disposición adicional tercera de la LSOTEX, tras las modificaciones operadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y la Ley 10/2015, de 8 de abril, se ha optado por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificados, al contar Sancti-Spíritus con una población inferior a 5000 habitantes de derecho, y se propone para su aprobación un Plan General Municipal que se adapta en lo básico a la estructura documental prevista en el artículo 75 de la LSOTEX y en el artículo 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX). Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la memoria ambiental.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, con las peculiaridades específicas que posibilita el régimen simplificado.

El nuevo documento del Plan ha subsanado las observaciones realizadas en el anterior acuerdo de la CUOTEX.

Así, se ha solventado la observación que en el anterior acuerdo se realizaban respecto al uso de "extracción minera", dejándolo como autorizable en todo el término municipal, salvo en la ZIP 16, donde se prohíbe.

Se ha eliminado el sector de suelo industrial que se preveía sobre terrenos incluidos en la Red Natura 2000, al ser preceptiva su clasificación como suelo no urbanizable con la máxima categoría de protección. Del mismo modo, se ha suprimido en las fichas del suelo no urbanizable la posibilidad de nuevos desarrollos urbanísticos en suelos incluidos en la Red Natura 2000.

También se ha eliminado o reducido al mínimo contenido los apartados de la Normativa Urbanística que transcribían el Plan Director de la Red Natura 2000 y el Plan Rector de Uso y Gestión de la ZEPA "La Serena", lo que generaban confusión, además de ser innecesarios y estar éste último declarado parcialmente nulo mediante sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

En la normativa urbanística se ha eliminado la previsión de suelo urbanizable, si bien se mantiene en la memoria justificativa (apartado B.3 "Ordenación del núcleo urbano" y último apartado: "Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras del plan general municipal") de donde también deberá eliminarse.

Cabe concluir que el Plan General Municipal se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en los artículos. 77 y siguientes la LSOTEX y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

**V. Acuerdo.**

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 78 de la LSOTEX.

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

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura y en la sede electrónica de la Junta de Extremadura (artículo 79.2 de la LSOTEX).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 7.1.c de la LSOTEX, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 79.1.f de la LSOTEX).

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

Mérida, 9 de agosto de 2022.

V.º B.º

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

Secretario de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio
de Extremadura

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO



ANEXO I

TÍTULO 1. CONTENIDO COMÚN.

CAPÍTULO.1.1. DEFINICIONES

ART.1.1.1.1. Parámetros urbanísticos

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

ART.1.1.1.2. Alineación

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

ART.1.1.1.3. Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar

ART.1.1.1.4. Parcela o parcela urbanística

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

ART.1.1.1.5. Línea de edificación

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

ART.1.1.1.6. Ancho de vial

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

ART.1.1.1.7. Rasante

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

***ART.1.1.1.8. Parcela edificable***

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

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

ART.1.1.1.9. Parcela mínima

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

ART.1.1.1.10. Parcela afectada

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

ART.1.1.1.11. Parcela protegida

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

ART.1.1.1.12. Linderos o lindes

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

**ART.1.1.1.13. Lindero frontal o frente de parcela**

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

ART.1.1.1.14. Fondo de parcela

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

ART.1.1.1.15. Circulo Inscrito

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

ART.1.1.1.16. Cerramiento de parcela

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

ART.1.1.1.17. Edificación alineada

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

ART.1.1.1.18. Fondo edificable

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

ART.1.1.1.19. Profundidad máxima edificable

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

ART.1.1.1.20. Edificación retranqueada

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

**ART.1.1.1.21. Patio abierto**

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

ART.1.1.1.22. Superficie libre

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

ART.1.1.1.23. Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

ART.1.1.1.24. Separación entre edificaciones

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

ART.1.1.1.25. Edificación libre

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

ART.1.1.1.26. Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

ART.1.1.1.27. Coeficiente de ocupación por planta

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

ART.1.1.1.28. Superficie edificable

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

ART.1.1.1.29. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad

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

ART.1.1.1.30. Nivel de rasante

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

ART.1.1.1.31. Altura de la edificación

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

ART.1.1.1.32. Altura total

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

ART.1.1.1.33. Altura de las instalaciones

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

ART.1.1.1.34. Altura de planta

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

ART.1.1.1.35. Altura libre de planta

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

ART.1.1.1.36. Planta Baja

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

ART.1.1.1.37. Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

**ART.1.1.1.38. Entreplanta**

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

ART.1.1.1.39. Bajo cubierta

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

ART.1.1.1.40. Sótano

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

ART.1.1.1.41. Semisótano

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

ART.1.1.1.42. Cuerpos volados

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

ART.1.1.1.43. Cuerpos cerrados

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

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

ART.1.1.1.44. Cuerpos abiertos

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

ART.1.1.1.45. Elementos salientes

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

***ART.1.1.1.46. Volumen de la edificación***

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

ART.1.1.1.47. Pendiente de cubierta

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



TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)

CAPÍTULO.2.1. GENERALIDADES.

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

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

En el apartado de ordenación detallada de estas normas, en ocasiones es necesario mencionar parámetros de la ordenación estructural para la correcta comprensión del articulado o la ficha. En estos casos, detrás del parámetro de ordenación estructural en cuestión se ha indicado (OE).

De modo análogo sucede en los planos de ordenación detallada, donde se indica mediante un asterisco (*), y se hace la correspondiente aclaración en la leyenda de dicho plano.

ART.2.1.1.2. Publicidad del Plan General

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

ART.2.1.1.3. Obligatoriedad del Plan General

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

CAPÍTULO.2.2. DEFINICIONES PARTICULARES.

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

Las presentes Normas incluyen en el título anterior una serie de definiciones que son comunes a todos los Planes Generales de Extremadura.

Se han precisado las definiciones que siguen a continuación, con la intención de que no sea necesario realizar interpretaciones más allá del sentido propio del texto.

ART.2.2.1.2. Precisión de la definición “Altura de la edificación”

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

Se añade:

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

Para cubiertas planas no se necesita mayor precisión.

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

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

La altura de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo, mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas.”

ART.2.2.1.3. Precisión de la definición de “Altura total”

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

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

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

ART.2.2.1.4. Precisión de la definición de “Semisótano”

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

Se añade: “Se admite inferior o igual a 1.00 metros. Esta rasante será medida en todos los puntos del perímetro. En caso de terrenos con desniveles, una planta puede ser en distintas zonas sótano, semisótano y planta sobre rasante. A partir del punto en que la distancia supere 1.00 metros se considerará planta sobre rasante y computará a todos los efectos”.

ART.2.2.1.5. Definición de “elementos técnicos de las instalaciones” para el cómputo de “altura de las instalaciones”

Los elementos técnicos de las instalaciones son los cuerpos tales como placas solares, antenas, aparatos de aire acondicionado, de calefacción o chimeneas de ventilación, depósitos, placas solares y otros no mencionados que cumplan funciones similares. Quedarán excluidos aquellos elementos que por sus dimensiones y características puedan dar lugar a espacios ocupables. A este respecto se entiende como espacio ocupable aquel cubierto y/o cerrado con una altura libre igual o superior a 2,20m. Quedan explícitamente excluidas las cajas de escaleras y ascensores, los trasteros y las salas de máquinas, ya que deben situarse bajo “altura total” máxima del edificio.

ART.2.2.1.6. Definición de “Volumen máximo de la edificación sobre rasante”

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

ART.2.2.1.7. Definición de “Pendiente máxima del plano virtual de cubierta”

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

ART.2.2.1.8. Pieza vividera.

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.

ART.2.2.1.9. Definición de “Tipología edificatoria”

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

***ART.2.2.1.10. Definición de “Edificación”***

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

ART.2.2.1.11. Definición de “Uso pormenorizado Terciario Turístico”

A los efectos de la ordenación urbanística de este Plan General el uso turístico es el terciario destinado a la prestación de servicios a personas, pudiendo incluir alojamiento, pero que no se reduce al Terciario Hotelero (según la definición que el Anexo II del RPLANEX establece para este).

ART.2.2.1.12. Definición de “Uso global Agropecuario”

Se entiende por uso global agropecuario el agrícola y ganadero a los efectos de la ordenación urbanística de este Plan General.

ART.2.2.1.13. Definición de “Uso pormenorizado Agropecuario de Almacenaje”

Uso Agropecuario de Almacenaje (AGA): Tanto en entorno urbano como rural se entiende como aquél agrícola y ganadero en el que no se realiza una actividad de explotación productiva, sino únicamente de almacenamiento de aperos, maquinaria, y actividades tradicionales como huerto particular, matanzas, aderezos etc.

ART.2.2.1.14. Definición de “Uso pormenorizado Agropecuario Productivo”

Uso Agropecuario Productivo (AGP): El uso Agropecuario que implica actividad productiva.

**CAPÍTULO.2.3. DISPOSICIONES GENERALES.****SECCIÓN.2.3.1. DISPOSICIONES*****ART.2.3.1.1. Instrucciones para la interpretación y aplicación de los documentos del Plan***

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

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

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de escala más detallada. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
2. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y lo reflejado en los Planos de Información y la Memoria Informativa se considera que prevalecen los dos primeros sobre los dos últimos.
3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. Se ha observado que, especialmente en el suelo donde predomina lo construido sobre el vacío, la cartografía, realizada a partir de fotografías aéreas arroja imprecisiones por la falta de verticalidad de la fotografía y las sombras de las edificaciones.

ART.2.3.1.2. Sistemas de medición de los parámetros edificatorios

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

ART.2.3.1.3. Regulación de las “construcciones de escasa entidad constructiva

Las construcciones de “escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta, por lo que no tienen la consideración de edificación” (Art. 2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación)” como, por ejemplo, las denominadas “casetas” estarán

sometidas al régimen de autorizaciones en la vigente Ley de ordenación territorial y urbanística de Extremadura. Deberán acreditar el cumplimiento de estas normas urbanísticas (en los términos del Art. 2.2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación)", y demás normativa aplicable en función del uso a que se destinen.

ART.2.3.1.4. Clases de tipologías edificatorias

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

ART.2.3.1.5. Usos urbanísticos contemplados en el Plan General

Con carácter general, para el suelo urbano los usos urbanísticos contemplados en el Plan son los definidos en la legislación urbanística vigente en Extremadura.

ART.2.3.1.6. Clasificación de los usos urbanísticos según sus características sustantivas

Como se ha explicado en el artículo anterior, esta clasificación de usos dada por el Reglamento se refiere primordialmente al suelo urbano.

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

ART.2.3.1.7. Clasificación de usos urbanísticos según sus características funcionales

A continuación, se establece una relación de usos aplicables principalmente al suelo urbano.



1. Uso Residencial (R).

- 1.a) Uso Residencial Unifamiliar (RU)
- 1.b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP)
- 1.c) Uso Residencial Comunitario (RC)

2. Uso Terciario (T).

- 2.a) Uso Comercial (TC)
- 2.b) Uso Hotelero (TH)
- 2.c) Uso de Oficinas (TO)
- 2.d) Uso Recreativo (TR)
- 2.e) Uso Turístico (TT).

3. Uso Industrial (I).

- 3.a) Uso Industrial Productivo (IP)
- 3.b) Uso Industrial de Almacenaje (IA)

4. Uso Dotacional (D).

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

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

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

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

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

5. Uso Agropecuario (AG).

Se distinguen los siguientes usos agropecuarios pormenorizados:

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

ART.2.3.1.8. Régimen de control de usos y actividades

Los usos y actividades que se pretendan implantar estarán sujetos a lo dispuesto en la vigente legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo en Extremadura.

Todo ello sin perjuicio de la necesidad de obtener informe de afección de administraciones supramunicipales, en los casos que se detallan en los artículos correspondientes de estas Normas, especialmente en lo relacionado con la protección medioambiental.

Telecomunicaciones

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

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

34.6. Para la instalación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.

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

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

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

(...)

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

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



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

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

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

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

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

ART.2.3.1.9. Formulación de instrumentos de desarrollo

La formulación de la ordenación detallada o la modificación, en su caso, de la ordenación detallada propuesta mediante redacción de planeamiento de desarrollo se ajustará a lo indicado en la legislación vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO.3.1. DIRECTRICES.

SECCIÓN.3.1.1. CONDICIONES GENERALES.

ART.3.1.1.1. Ámbito y objeto del Plan General Municipal

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

ART.3.1.1.2. Tipo de Plan General Municipal

En aplicación de la disposición transitoria cuarta de la vigente *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura* (en adelante LOTUS), el Plan General Municipal de Sancti Spíritus es del tipo previsto en la *Disposición Adicional Tercera de la Ley 10/2015 de 8 de abril de Modificación de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura* (en adelante LSOTEX): "Planeamiento y ejecución urbanísticos en Pequeños Municipios".

Este municipio, con una población menor que 5.000 habitantes de derecho, se provee del presente Plan General Municipal que tiene las siguientes características:

1. La distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada se establecen con el mismo grado de definición que los municipios mayores de 5.000 habitantes de derecho.
2. El suelo urbano no consolidado previsto en el Plan General presenta la ordenación detallada completa.
3. La ejecución de la ordenación urbanística del suelo urbano se podrá llevar a cabo mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias.

ART.3.1.1.3. Clasificación del suelo del Término Municipal

El Plan General Municipal establece tres clases de suelo para el Término Municipal: Suelo Urbano y No Urbanizable.

ART.3.1.1.4. Categorías de suelo urbano

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

ART.3.1.1.5. Categorías y variedades del suelo no urbanizable

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

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

Todo ello queda reflejado en el Plano de Ordenación Estructural correspondiente de este Plan General.

ART.3.1.1.6. Compatibilidades entre clases, categorías, variedades y subvariedades de suelo

Las clases de suelo son excluyentes entre sí: un ámbito únicamente puede pertenecer a una clase de suelo: o urbano, o no urbanizable.

Las categorías de suelo son también excluyentes entre sí: un ámbito en suelo urbano puede ser consolidado o no consolidado, pero no ambas cosas a la vez. Y por su parte, el suelo no urbanizable puede ser común o protegido, pero nunca ambas cosas a la vez.

Por el contrario, las variedades y subvariedades no son excluyentes: sobre un mismo ámbito de suelo no urbanizable pueden acumularse variedades y subvariedades de suelo no urbanizable, ya que implican protecciones y condiciones de distinto tipo que se pueden aplicar conjuntamente.

ART.3.1.1.7. Acumulación de variedades en el Suelo No Urbanizable Protegido

En los terrenos sobre los que recaiga más de una variedad de suelo no urbanizable protegido se deberán cumplir todas las determinaciones que se establezcan para dichas variedades, de manera que en ningún momento puedan quedar desatendidas las exigencias más restrictivas.

**ART.3.1.1.8. Tabla resumen de clases, categorías, variedades y subvariedades de suelo de este Plan General**

| CLASE | CATEGORÍA | VARIEDAD | NOMBRE | SUPERFICIE |
|--|-----------|----------|--------|----------------------|
| Total del Término Municipal | | | | 33.565.258,73 |
| SUELO URBANO | | | | 144.653,88 |
| SUELO NO URBANIZABLE | | | | 33.420.604,85 |
| COMÚN | | | | 992.881,54 |
| PROTEGIDO | | | | 32.427.723,31 |
| NATURAL | | | | |
| Plan de Gestión Red Natura 2000 "La Serena" * | | | | |
| Hábitat Cód. UE 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos | | | | |
| AMBIENTAL | | | | |
| Cauces | | | | |
| INFRAESTRUCTURAS | | | | |
| Carreteras | | | | |
| CULTURAL | | | | |
| Arqueológico | | | | |

ART.3.1.1.9. Adquisición de la categoría de Suelo Urbano Consolidado

Durante la vigencia de este Plan General alcanzarán la categoría de Suelo Urbano Consolidado los terrenos que hayan adquirido la condición de solar tras haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento vigente y de conformidad con sus determinaciones.

ART.3.1.1.10. Tabla resumen del suelo urbano

| | |
|---|-------------------|
| | Superficie en m2 |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | 122.106,76 |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 22.547,12 |
| TOTAL SUELO URBANO | 144.653,88 |
| PORCENTAJE DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESPECTO AL SUELO URBANO CONSOLIDADO | 18,47% |
| ¿CUMPLE DISPOSICION ADICIONAL TERCERA, REGLA 6ª DE LA LEY 9/2010? | SI |

ART.3.1.1.11. Ámbitos con ordenación estructural y detallada o solo estructural

Este Plan General Municipal ordena de forma estructural todo el término municipal, tanto el suelo urbano como no urbanizable.

Ordena también de forma detallada todo el suelo urbano consolidado, el suelo urbano no consolidado.

ART.3.1.1.12. Estrategia urbanística para la protección del ámbito rural

La protección urbanística del ámbito rural en este Plan General Municipal se articula mediante una triple estrategia:

- **Clasificación** de los terrenos en el suelo no urbanizable protegido.
- **Prohibición** de algunos usos y actividades que son más propios del suelo urbano y que desvirtuarían la condición no urbanizable o la protección del medio ambiente. Esto se indica en la tabla resumen de usos y actividades de este capítulo.
- Para algunos usos además se establece una **gradación y excepcionalidad** de intensidades. De tal manera que, aunque no estén prohibidos se les asigna una muy baja edificabilidad, para evitar que el exceso de densidad desvirtúe los valores que dichos terrenos presentan. Esto se refleja en las fichas de condiciones edificatorias por categoría, variedad y subvariedad de suelo no urbanizable. Y, por otra parte, en ocasiones, para un uso se contemplan varias situaciones. Para reforzar el carácter de excepcionalidad, se explicita en las fichas correspondientes cuándo esos usos son autorizables y cuándo no, dependiendo de las situaciones.

ART.3.1.1.13. Evaluación ambiental de proyectos en suelo no urbanizable

Cualquier actividad que se pretenda instalar en suelo no urbanizable deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos, conforme a la normativa vigente en el momento de la solicitud.

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 estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (o normativa de igual o superior rango que la sustituya).

Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberá contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

**ART.3.1.1.14. Protección de especies protegidas en el núcleo urbano.**

Las actuaciones en el núcleo urbano, como las rehabilitaciones y reconstrucciones de elementos históricos o zonas residenciales, que puedan interferir en los ciclos biológicos o los sustratos de nidificación y refugios para especies protegidas como cigüeña blanca, golondrinas, aviones y cualquier especie que determine el órgano ambiental competente, garantizaran la conservación de las citadas especies, por lo tanto se hará necesario un informe de afección que cuente con la aprobación del órgano ambiental competente.

ART.3.1.1.15. Afección de terrenos integrantes de la Red Natura 2000.

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

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

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

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

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

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

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.



3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.

b) Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la misma, la actuación ya estuviera sometida a la misma.

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

Nota: El texto en cursiva anterior es el contenido traspuesto de la indicación 6 de la Memoria Ambiental del Plan General Municipal.

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

ART.3.1.1.16. Ordenación de los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000

Cualquier actuación que implique a la red Natura 2000 deberá cumplir con la normativa medioambiental vigente sobre esta Red y se somete.

ART.3.1.1.17. Actividades sometidas a Informe de afección en terrenos integrantes de la Red Natura 2000.

Con independencia de la clasificación urbanística, en los terrenos integrantes de la Red Natura 2000, las siguientes actividades afectadas por la ordenación urbanística precisarán informe de afección del organismo medioambiental competente:

- Realización de cualquier tipo de construcción (instalaciones agroforestales o cinegéticas, viviendas vinculadas a explotaciones agrarias, viviendas unifamiliares aisladas y otras construcciones no agrarias necesarias para la gestión de los lugares de la Red Natura 2000 o la mejora de las infraestructuras sociales básicas) y la rehabilitación, reforma o demolición de las construcciones existentes.

La obligación de la obtención de este informe de afección es independiente de que la tramitación implique licencia municipal, o bien requiera calificación urbanística.

ART.3.1.1.18. Luminarias exteriores en parcelas del suelo no urbanizable y en los sistemas generales y equipamientos aislados del núcleo

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

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

ART.3.1.1.19. Depuración de aguas en parcelas del suelo no urbanizable

En las parcelas de suelo no urbanizable, cuando se produzcan aguas residuales por la implantación de usos permitidos o autorizables, será obligatoria la instalación de un sistema de depuración, que formará parte del proyecto, quedando prohibidos los pozos negros.

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

ART.3.1.1.20. Instalación de cerramientos en parcelas del suelo no urbanizable

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

ART.3.1.1.21. Actuaciones que conlleven plantaciones vegetales en parcelas de suelo no urbanizable y en zonas verdes del núcleo urbano

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

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



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

ART.3.1.1.22. Afección de terrenos por la presencia de cauces fluviales

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

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

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 606/2003 de mayo.

ART.3.1.1.23. Afección de terrenos por la presencia de carreteras. Protección de la infraestructura.

Por el término municipal de Sancti Spíritus discurren las siguientes carreteras:

- De competencia autonómica:
 - o EX – 322 desde Cabeza del Buey a Puebla de Alcocer
- De competencia de la Diputación de Badajoz: o
 - BA-128 desde Sancti Spíritus a BA-136
 - o BA-129 desde Sancti Spíritus a EX322
 - o BA-130 desde Sancti Spíritus a Garlitos

Cuando así lo establezca la normativa sectorial, con independencia de la clasificación de un suelo se tendrán en cuenta las afecciones por la presencia de estas carreteras u otras que pudieran llegar a ejecutarse durante el periodo de vigencia del Plan General.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes indicaciones en materia de carreteras contenidas en la LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura:

a) Zonas de influencia:

Zona de dominio público (Ref. Art. 23 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

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

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

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

En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Zona de servidumbre (Ref. Art. 24 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura) La

*zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **veinticinco** metros, en autopistas, **autovías** y vías rápidas de **ocho** metros en el resto de carreteras clasificadas como **básicas, intercomarcales y locales** y de **seis** metros en las carreteras clasificadas como **vecinales**, medidas en horizontal desde las citadas aristas.*

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

**Zona de afectación** (Ref. Art. 25 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

La zona de afectación de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de **cien** metros en autopistas, **autovías** y vías rápidas, de **treinta y cinco** metros en el resto de carreteras clasificadas como **básicas, intercomarcales y locales**, y de **veinte** metros en las carreteras clasificadas como **vecinales**, medidas desde las citadas aristas.

La realización en la zona de afectación de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afectación podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.

b) Línea límite de edificación (Ref. Art. 26 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)**En General**

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

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

En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.

En travesías



*Con carácter general, en las **travesías**, la Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero de este artículo.*

La Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero del presente artículo por razones topográficas, geográficas o socioeconómicas, en zonas perfectamente delimitadas.

Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado primero, cuando exista continuo edificatorio.

En variantes

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable, en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

c) Actuaciones en las zonas de influencia (Ref. Art. 29 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

Las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en las zonas de influencia de las carreteras, requerirá expresa autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran.

El presente artículo del Plan General traspone directamente lo indicado en la LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

En caso de producirse una modificación o derogación de la LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura se entenderán directamente aplicables las indicaciones de la nueva Ley que la sustituya en aquellos aspectos en los que la nueva Ley resultase más restrictiva.

En el supuesto de que los nuevos artículos resultasen menos restrictivos que el propio Plan General, se realizará consulta a la Administración Competente para las actuaciones concretas que se planteen.

En cambio, los criterios de clasificación del suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras-carreteras, que se explicitaron en la Memoria Justificativa del Plan General, no son directa trasposición de la Ley, sino que son fruto de la aplicación conjunta de normativa

y otras circunstancias concurrentes y por tanto una nueva delimitación requeriría la Modificación del Plan General.

ART.3.1.1.24. Afección de terrenos por la presencia de líneas eléctricas de alta tensión

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

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

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

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

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

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

ART.3.1.1.25. Protección del patrimonio arqueológico. Afección de terrenos

- a) Protección del Patrimonio Arqueológico con carácter genérico (Patrimonio Arqueológico subyacente de detectado):

“Los hallazgos de restos con valor arqueológico realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural”.

En cuanto al Patrimonio Arqueológico no detectado, se tendrá en cuenta lo siguiente: “En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura”.

b) Protección del Patrimonio Arqueológico en suelo urbano:

“Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos que puedan hallarse en el ámbito de este Plan General, en suelo urbano deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico”.

c) Protección del Patrimonio Arqueológico en suelo no urbanizable:

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

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

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

arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

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

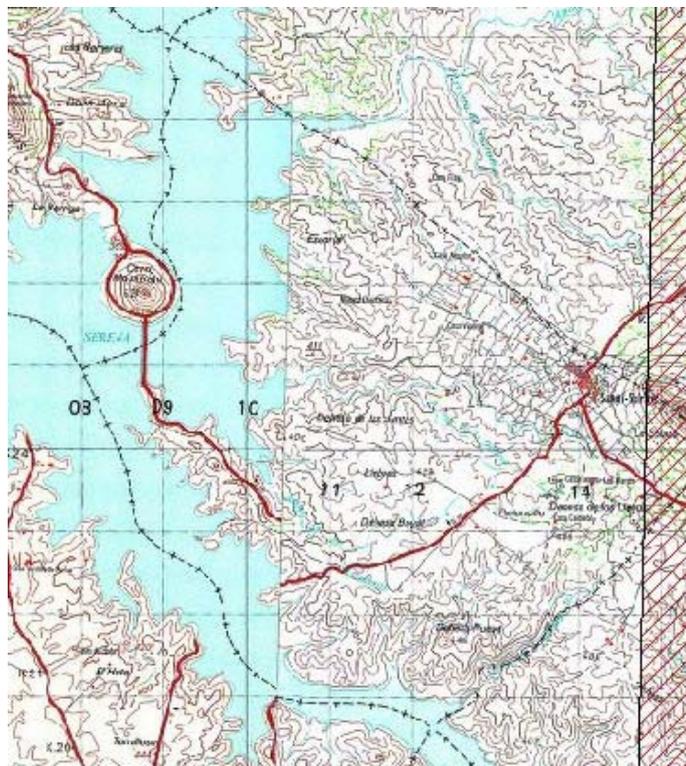
ART.3.1.1.26. Afeción de terrenos por la presencia de yacimientos minerales y demás recursos geológicos

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

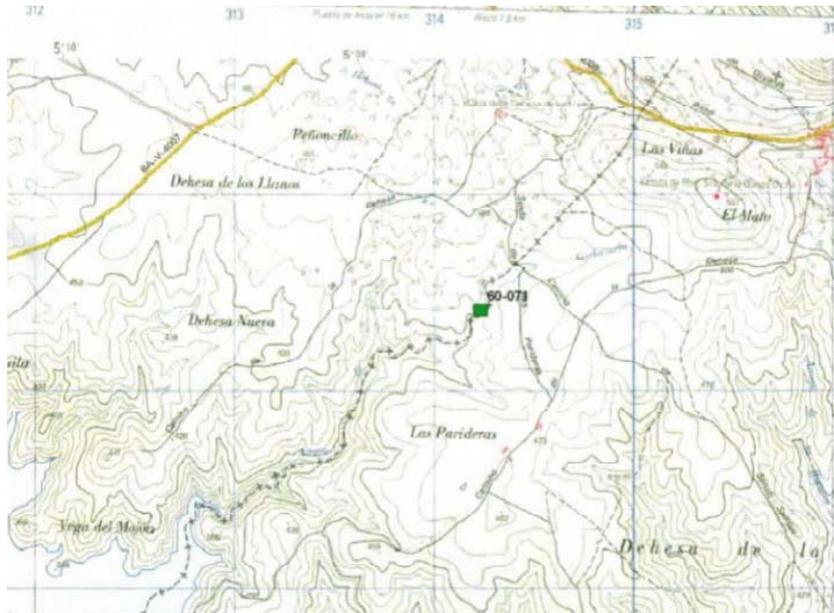
1. Actividad Minera Actual:

Reservas del estado “Almadén” con las siguientes características: 263.264,58 hectáreas (8925 cuadrículas mineras).

Afecta al este del término municipal.



Además, se encuentra el indicio (60-071), en coordenadas UTM (huso 30) X= 314350 e Y= 4308620.



2. Actividad minera potencial. De acuerdo con la conformación geológica del término municipal de Sancti Spíritus, el potencial minero en dicho municipio se centra en el aprovechamiento de minerales metálicos, y de manera secundaria, como áridos.

3. Por tanto, la actividad “Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas” se ha considerado como autorizable en todo el término municipal, tal como dispone la vigente Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, sin perjuicio del estudio individualizado para proyectos concretos en función de otras afecciones concurrentes.

ART.3.1.1.27. Ordenación de las instalaciones y actividades con sustancias peligrosas

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

ART.3.1.1.28. Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal

Existen los siguientes dominios públicos no municipales, que se han ordenado en artículos posteriores indicando las afecciones sobre los suelos por los que discurren:

- Dominio público hidráulico. Se ha ordenado mediante la clasificación (normas y planos) y afecciones (artículos de estas normas).
- Dominio público de carreteras. Se ha ordenado mediante la clasificación (normas y planos) y afecciones (artículos de estas normas).
- Dominio público de yacimientos minerales y recursos geológicos. Se ha ordenado mediante afecciones (artículos de estas normas).

ART.3.1.1.29. Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento

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

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

ART.3.1.1.30. Condiciones de parcelación para el suelo no urbanizable.

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

Para las parcelaciones que no lleven asociada actividad edificatoria: Las condiciones de parcela mínima son las establecidas por la normativa vigente en materia agropecuaria y forestal.

ART.3.1.1.31. Protección de Especies incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas

En general para todo el Término Municipal, pero especialmente en el Suelo No Urbanizable se tendrán en cuenta las siguientes órdenes con objeto de asegurar el grado de protección requerido por las especies incluidas en el catálogo regional de especies amenazadas recogidas en Decreto 37/2001, de 6 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura.

- *Orden AAA/1351/2016, de 29 de julio, por la que se modifica el anexo del 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.*
- *Orden de 5 de mayo de 2016 por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Lince Ibérico (Lynx pardinus) en Extremadura - Corrección de errores de la Orden de 5 de mayo de 2016 por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Lince Ibérico (Lynx pardinus) en Extremadura.*
- *Decreto 74/2016, de 7 de junio, por el que se modifica el Decreto 37/2001, de 6 de marzo, por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura*
- *Orden de 13 de abril de 2016 por la que se modifica la Orden de 25 de mayo de 2015 por la que se aprueba el Plan de Conservación del Hábitat del Buitre negro (Aegypius monachus) en Extremadura.*
- *Orden de 13 de abril de 2016 por la que se modifica la Orden de 25 de mayo de 2015 por la que se aprueba el Plan de Conservación del Hábitat del Águila perdicera (Hieraaetus fasciatus) en Extremadura.*
- *Orden de 13 de abril de 2016 por la que se modifica la Orden de 25 de mayo de 2015 por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Águila Imperial Ibérica (Aquila adalberti) en Extremadura.*
- *ORDEN de 22 de enero de 2009 por la que se aprueba el Plan de Manejo de la Grulla Común (Grus grus) en Extremadura.*
- *ORDEN de 14 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el Plan de recuperación de Macromia splendens en Extremadura y se ordena la publicación del mismo.*
- *ORDEN de 14 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el Plan de conservación del hábitat de Oxygastra curtisii en Extremadura y se ordena la publicación del mismo.*
- *ORDEN de 14 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el Plan de manejo de Gomphus graslinii en Extremadura y se ordena la publicación del mismo.*



- *ORDEN de 14 de noviembre de 2008 por la que se aprueba el Plan de conservación de Coenagrion mercuriale en Extremadura y se ordena la publicación del mismo.*
- *ORDEN de 3 de julio de 2009 por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Murciélago Mediano de Herradura (Rhinolophus mehelyi) y del Murciélago Mediterráneo de Herradura (Rhinolophus euryale) en Extremadura.*
- *ORDEN de 3 de julio de 2009 por la que se aprueba el Plan de Recuperación del Murciélago Ratonero Forestal (Myotis bechsteinii) en Extremadura.*

ART.3.1.1.32. Conjunción del Plan General y la normativa sectorial en el suelo no urbanizable

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

ART.3.1.1.33. Zonas de exclusión para aerogeneradores

En aplicación del *DECRETO 160/2010, de 16 de julio, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica, mediante parques eólicos, en la Comunidad Autónoma de Extremadura*, concretamente en su artículo 22. Zonas Excluidas, y Anexo II, no se autorizarán proyectos para la construcción de parques eólicos en toda la ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas", que en el Término Municipal de Sancti Spíritus queda incluido en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Natural **Superposición de Zona de Especial Conservación "La Serena" con Zona de Especial Protección de Aves "La Serena y Sierras Periféricas"**.

ART.3.1.1.34. Programa de seguimiento ambiental

Durante la vigencia del Plan General Municipal, el Ayuntamiento realizará un programa de seguimiento ambiental, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos, pudiendo el órgano ambiental (Consejería competente en la materia medioambiental) participar en este seguimiento.

El seguimiento incluye la realización de informes periódicos en los que se valoren las desviaciones y las propuestas de ajuste.

El seguimiento del Plan General 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 en los diferentes factores ambientales.



Se realizará un informe de seguimiento ambiental del Plan General Municipal cada dos años.

Se utilizarán, al menos, los siguientes indicadores, reflejados por la Consejería competente en medio ambiente en la Memoria Ambiental del Plan General Municipal:

INDICADORES DE ESTADO Y SEGUIMIENTO

| VARIABLE | INDICADOR | UNIDADES |
|---------------------|--|--|
| Urbanismo | Licencias para la rehabilitación de edificios y viviendas | |
| | Superficie total del núcleo urbano | Ha |
| | Intensidad de uso | Nº viviendas/suelo urbanizado |
| | Zonas verdes | Áreas Verdes/superficie urbanizada |
| Ocupación de suelo | Superficie de suelo sometido a cambio de uso | Ha |
| | Superficie de suelo degradado | Ha |
| | Superficie de suelos potencialmente contaminados | Ha |
| | Superficie de suelo de alto valor agrológico detraído para uso urbanístico | Ha |
| Movilidad | Vehículos por habitante | Uds. |
| | Superficie del municipio dedicado a infraestructuras del transporte | Ha |
| | Superficie de carril bici | Ha |
| | Superficie de zonas peatonales | ha |
| | Intensidad de tráfico en las carreteras que atraviesan el municipio | Nº vehículos / día |
| Vivienda | Superficie residencial por habitante | Ha |
| | Edificaciones con certificación energética | Nº |
| Medio Natural | Superficie del término municipal ocupados por áreas protegidas | Ha |
| | Grado de diversidad faunística | Índice de biodiversidad |
| | Grado de diversidad florística | Superficie de especies autóctonas / superficie de especies alóctonas |
| | Superficie de espacios de alto valor ecológico recuperados | Ha |
| | Grado de mantenimiento de cultivos y pastos | Superficie de cultivos y pastos / superficie total del municipio |
| | Superficie protegida por razones de interés paisajístico | Ha |
| Patrimonio cultural | Elementos protegidos | Nº |
| | Itinerarios turísticos o históricos | Nº |
| Agua | Consumo urbano de agua | Hm3/hab y año (por uso) |
| | Pérdidas en la red de abastecimiento | % sobre el total |
| | Empresas con autorización de vertido | |



| | | |
|---------------------|---|--|
| | Agua reutilizada | |
| | Calidad del agua de los ríos, embalses y diversidad biológica | |
| | Calidad de las aguas subterráneas | |
| Energía | Consumo total de electricidad y gas natural | Al año |
| | Uso de energías renovables | % respecto al total |
| | Viviendas con instalaciones solares | % sobre el total |
| Gestión de residuos | Generación de residuos | Kg/hab/día |
| | Tasa de recogida selectiva y reciclaje de vidrio, papel y envases | % |
| | Reutilización de materiales de construcción | % |
| Calidad del aire | Calidad del aire urbano | Nº de superaciones de niveles de contaminantes atmosféricos medidas o porcentaje de población expuesta a niveles elevados de contaminantes |
| | Nº de antenas o instalaciones de telefonía móvil en el municipio | Nº |

Las eventuales modificaciones del Plan General se evaluarán medioambientalmente conforme a la normativa vigente en el momento de su propuesta, así como los planes de desarrollo parciales o especiales, en tanto no hayan sido objeto de la evaluación ambiental.

**ART.3.1.1.35. Cuadro Resumen de Ordenación de los actos y usos**

| DENOMINACIÓN | SNUC | SNUPN SERENA PG25 ZIP16 | SNUPN SERENA PG25 ZAI 8 | SNUPN SERENA PG25 ZI | SNUPN SERENA PG25 ZUG | SNUPN HABITAT 5330 | SNUPA CAUCES | SNUPI CARRET | SNUPC ARQUEO |
|---|------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|--------------|--------------|--------------|
| 13.2.a. Instalaciones ordinarias. Agrícola | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per |
| 13.2.a. Instalaciones ordinarias. Ganadera | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per |
| 13.2.a. Instalaciones ordinarias. Forestal | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per |
| 13.2.a. Instalaciones ordinarias. Cinegética | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per |
| 13.2.a. Instalaciones ordinarias. Otras actividades agrarias. | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per |
| 18.2.2.a. División de fincas o segregación de terrenos | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per |
| 18.2.2.b. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per |
| 18.2.2.c. Vallados (seto o malla, y soportes metálicos). | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per |
| 18.2.2.d. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per |
| 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Pro. |
| 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Ganadera | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Pro |
| 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Forestal | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Pro |
| 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Cinegética | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Pro |
| 18.2.2.e. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Otras actividades agrarias. | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Per | Pro |
| 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola | Aut | Pro | Pro | Pro | Pro | Aut | Aut | Aut | Pro |
| 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Ganadera | Aut | Pro | Pro | Pro | Pro | Aut | Aut | Aut | Pro |
| 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Forestal | Aut | Pro | Pro | Pro | Pro | Aut | Aut | Aut | Pro |
| 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Cinegética | Aut | Pro | Pro | Pro | Pro | Aut | Aut | Aut | Pro |
| 23.a. Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Otras actividades agrarias. | Aut | Pro | Pro | Pro | Pro | Aut | Aut | Aut | Pro |
| 23.b. Extracción o explotación de recursos. | Aut | Pro | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut |
| 23.c. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos. | Aut | Pro | Pro | Pro | Pro | Pro | Aut | Aut | Pro |
| 23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Pro |
| 23.e. Áreas de servicio. | Aut | Pro | Pro | Pro | Pro | Pro | Aut | Aut | Pro |
| 23.f. Equipamientos colectivos. | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Pro |
| 23.f. Instalaciones de carácter industrial | Aut | Pro | Pro | Pro | Pro | Pro | Aut | Aut | Pro |
| 23.f. Instalaciones de carácter terciario | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Pro |
| 23.g. Vivienda familiar aislada vinculada. | Aut | Pro | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Pro |
| 23.g. Vivienda familiar aislada no vinculada. | Aut | Pro | Pro | Pro | Aut | Pro | Aut | Aut | Pro |
| 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables excluyendo aerogeneradores | Aut | Pro | Aut (1) | Aut | Aut | Aut | Aut | Aut | Pro |
| 23.h. Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores | Aut | Pro | Pro | Pro | Pro | Aut | Aut | Aut | Pro |

NOTA:

(1): En la zona afectada por el ámbito del Embalse de la Serena, hasta una cota de +375msnm se prohíbe. En el resto de la ZAI 8, a partir de +375msnm, se considera autorizable.

Cuando hay implicada actividad edificatoria, este cuadro resumen de actos y usos se complementa con las fichas de condiciones edificatorias particulares para cada categoría, variedad y denominación de suelo no urbanizable de las presentes normas urbanísticas.

**ABREVIATURAS:**

Per= Permitido. Pro= Prohibido. Aut= Autorizable.

SNUC: Suelo no urbanizable común

SNUPN: Suelo no urbanizable de especial protección natural.

SNUPN SERENA PG25 ZIP16: Suelo no urbanizable de especial protección natural. Zona de interés prioritario número 16, delimitada por el Plan de Gestión de ZEC "La Serena", ZEPA "Embalse de la Serena", ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas" y ZEPA "Embalse del Zújar".

SNUPN SERENA PG25 ZAI8: Suelo no urbanizable de especial protección natural. Zona de alto interés número 8, delimitada por el Plan de Gestión de ZEC "La Serena", ZEPA "Embalse de la Serena", ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas" y ZEPA "Embalse del Zújar".

SNUPN SERENA PG25 ZI: Suelo no urbanizable de especial protección natural. Zona de interés, delimitada por el Plan de Gestión de ZEC "La Serena", ZEPA "Embalse de la Serena", ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas" y ZEPA "Embalse del Zújar".

SNUPN SERENA PG25 ZUG: Suelo no urbanizable de especial protección natural. Zona de uso general, delimitada por el Plan de Gestión de ZEC "La Serena", ZEPA "Embalse de la Serena", ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas" y ZEPA "Embalse del Zújar".

SNUPN HABITAT 5330= Suelo No Urbanizable de Protección Natural "Hábitat 5330".

SNUPA CAUCES= Suelo no urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.

SNUPI CARRET= Suelo No urbanizable de Protección de Infraestructuras-Carreteras.

SNUPC ARQUEO= Suelo no urbanizable de Protección Cultural Arqueológica

SECCIÓN.3.1.2. CONDICIONES PARTICULARES**ART.3.1.2.1. Delimitación de las clases y categorías de suelo**

La delimitación de las clases y categorías de suelo se refleja en los planos de clasificación.

**CAPÍTULO.3.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.****SECCIÓN.3.2.1. CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.*****ART.3.2.1.1. Condiciones objetivas de formación de núcleo de población en el Suelo No Urbanizable.***

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

A dichos efectos se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

ART.3.2.1.2. Edificabilidad no acumulable en suelo no urbanizable

La edificabilidad que se indica en los artículos siguientes para cada uso en el Suelo No Urbanizable no tiene carácter acumulativo, es un máximo para cada uso y para todos los usos.

En caso de ser permitido o autorizable en todas las variedades o subvariedades concurrentes en un ámbito, la edificabilidad para cada uno de los usos no puede superar la menor edificabilidad máxima que tenga asignada en las fichas.

En caso de proyectarse edificaciones de dos o más usos de los permitidos o autorizables, el límite máximo para cada uso será el suyo propio. Y, además, las edificabilidades consumidas para los usos en los que la edificabilidad máxima es menor se han de sustraer a la que se podrá consumir para los demás usos.

Así pues, por ejemplo, en el caso de que se tengan dos fichas que autoricen una edificabilidad residencial vinculada de 0,04 y 0,02, por ejemplo, se habrá de tomar el valor de 0,02. Y si además se tuviera un valor para explotación agraria vinculada de 0,08, el valor que se podrá materializar para la explotación será el resultante de sustraer a 0,08 el consumido con el de vivienda.

Todo ello se establece con el objeto de evitar una excesiva colmatación constructiva.

**SECCIÓN.3.2.2. CONDICIONES DE CARÁCTER PARTICULAR.****ART.3.2.2.1. Condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable Común**

| Suelo No Urbanizable Común | |
|--|--|
| <p>CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen.</p> | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,08 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| <p>CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen Extracción o explotación de recursos Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Áreas de servicio. Instalaciones de carácter industrial. Instalaciones de carácter terciario Equipamientos colectivos Instalaciones vinculadas a energías renovables excluyendo aerogeneradores Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores</p> | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,08 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajo cubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | 23.b. Extracción o explotación de recursos. Se permitirán ya que en esta zona, y de acuerdo con la conformación geológica del Término Municipal de Sancti Spiritus, hay constancia de la existencia del derecho minero Reservas del Estado de "Almadén" R00001-00 y de la existencia del indicio denominado Arroyo Garbayuela 60-071 (indicio de zinc, plomo, hierro y cobre). Y de manera secundaria la existencia de áridos de los materiales del Paleozoico inferior. |
| <p>CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Vivienda familiar aislada vinculada</p> | |
| Parcela Mínima: | |

**Suelo No Urbanizable Común**

| | |
|---|--|
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Vivienda familiar aislada no vinculada | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| Observaciones: Ver también las demás condiciones en el articulado general para Suelo No Urbanizable de estas Normas Urbanísticas | |



ART.3.2.2.2. Condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Zona de interés prioritario número 16, delimitada por el Plan de Gestión de ZEC “La Serena”, ZEPA “Embalse de la Serena”, ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” y ZEPA “Embalse del Zújar”, que se recoge con el número 25 en el Plan Director de Red Natura 2000 en Extremadura.

| Suelo No Urbanizable de Protección Natural: SNUPN SERENA PG25 ZIP16 | |
|---|--|
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen. | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiéno Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Equipamientos colectivos Instalaciones de carácter terciario | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajo cubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |



| Suelo No Urbanizable de Protección Natural: SNUPN SERENA PG25 ZIP16 | |
|--|---|
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | <p>23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Solo se permitirán los servicios imprescindibles para el interés general como canalizaciones hidráulicas, por ejemplo, según decisión que se habrá de consensuar entre las administraciones competentes e interesadas en las actuaciones concretas.</p> <p>23.f. Equipamientos colectivos, solo se permitirán los proyectos de interés general, por ejemplo, cultural y deportivo, según decisión que se habrá de consensuar entre las administraciones competentes e interesadas en las actuaciones concretas.</p> <p>23.f. Instalaciones de carácter terciario. Como excepción se admite el terciario de turismo rural, y comercial tipo bar o restaurante.</p> <p>Con respecto al equipamiento público del tipo estacionamiento de vehículos, sólo se permitirán los que no impliquen obras, y estén destinados a impedir el acercamiento excesivo de vehículos a zonas de importancia ambiental, de avistamiento de aves, etc.</p> |
| Observaciones: | |
| INSTRUCCIONES POR PERTENENCIA A RED NATURA 2000: | |
| <p>La Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre junto con el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura Establece en su artículo 56 quater el: Régimen de evaluación de actividades en zonas integrantes de la red Natura 2000. Informe de Afección:</p> <ol style="list-style-type: none">1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:<ol style="list-style-type: none">a) Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.b) Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la misma, la actuación ya estuviera sometida a la misma. | |
| OTRAS INSTRUCCIONES DE LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL | |
| <ul style="list-style-type: none">- "En la ZIP 16 deberán tenerse en cuenta las medidas establecidas en el correspondiente Plan de Gestión con objeto de su conservación".- Las construcciones deben maximizar la integración ambiental y paisajística. | |
| Ver también las demás condiciones en el articulado general para Suelo No Urbanizable de estas Normas Urbanísticas. | |



ART.3.2.2.3. Condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Zona de alto interés 8, delimitada por el Plan de Gestión de ZEC “La Serena”, ZEPA “Embalse de la Serena”, ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” y ZEPA “Embalse del Zújar”, que se recoge con el número 25 en el Plan Director de Red Natura 2000 en Extremadura.

| Suelo No Urbanizable de Protección Natural: SNUPN SERENA PG25 ZAI8 | |
|---|--|
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen. | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Extracción o explotación de recursos Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Equipamientos colectivos Instalaciones de carácter terciario Instalaciones vinculadas a energías renovables excluyendo aerogeneradores (solo por encima de la cota +375msnm) | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 |
| Altura máxima: | 11 m a cumbrera, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajo cubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |



| Suelo No Urbanizable de Protección Natural: SNUPN SERENA PG25 ZAI8 | |
|--|--|
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | <p>23.b. Extracción o explotación de recursos. Se permitirá ÚNICAMENTE y de acuerdo con la conformación geológica del Término Municipal de Sancti Spiritus lo siguiente: hay constancia de la existencia del derecho minero Reservas del Estado de "Almadén" R00001-00 y de la existencia del indicio denominado Arroyo Garbayuela 60-071 (indicio de zinc, plomo, hierro y cobre). Y de manera secundaria la existencia de áridos de los materiales del Paleozoico inferior.</p> <p>23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Solo se permitirán los servicios imprescindibles para el interés general como canalizaciones hidráulicas, por ejemplo, según decisión que se habrá de consensuar entre las administraciones competentes e interesadas en las actuaciones concretas.</p> <p>23.f. Equipamientos colectivos, solo se permitirán los proyectos de interés general, por ejemplo, cultural y deportivo, según decisión que se habrá de consensuar entre las administraciones competentes e interesadas en las actuaciones concretas.</p> <p>23.f. Instalaciones de carácter terciario. Como excepción se admite el terciario de turismo rural, y comercial tipo bar o restaurante.</p> <p>Con respecto al equipamiento público del tipo estacionamiento de vehículos, sólo se permitirán los que no impliquen obras, y estén destinados a impedir el acercamiento excesivo de vehículos a zonas de importancia ambiental, de avistamiento de aves, etc.</p> <p>Se admite como excepción autorizable la posibilidad de utilizar en un futuro el agua del embalse como fuente de energía renovable dentro del término municipal, en sus distintas potencialidades, como el uso hidroeléctrico convencional y otros tecnológicamente más avanzados basados, por ejemplo, en H2O</p> |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Vivienda familiar aislada vinculada | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,02m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 1 Unidad |
| Altura máxima: | 5,5 m a cumbre medida desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| Observaciones para el uso vivienda: | |
| 1º. Las indicaciones anteriores de esta ficha en cuanto a volúmenes son completamente aplicables a las viviendas de nueva construcción. Las preexistentes podrán mantener su configuración, sin quedar por ello fuera de ordenación. | |

**Suelo No Urbanizable de Protección Natural: SNUPN SERENA PG25 ZAI8**

2º. Por otro lado, el Plan Director de Red Natura realizó indicaciones:

- a. *“Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras)”*. En la redacción de este instrumento de planeamiento urbanístico no se consideró suficientemente acotado el alcance exacto de la expresión del Órgano Medioambiental *zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras)*, en la ZAI 8 el término municipal y no se pudieron dibujar planos en base a esa denominación tan genérica, pues se desconoce en base a esa determinación, por ejemplo, hacia qué altura de una ladera puede considerarse que la afección medioambiental es perjudicial para los hábitat y especies Red Natura 2000. Así, urbanísticamente, para la autorizar o prohibir la implantación de una nueva vivienda en una localización concreta se encuentran dificultades importantes de interpretación. Con excepción de la ZIP16, donde la Memoria Ambiental prohíbe la vivienda, en el resto de ZEPA o ZEC no se ha considerado justificado desde la ordenación urbanística aplicar ese criterio a unos ámbitos espaciales concretos en este Plan General, toda vez que ello depende de un criterio de protección estrictamente medioambiental. Estudiado el relieve de la ZAI 8 en el término municipal, se considera que no existen zonas suficientemente dominantes que justifiquen la prohibición de la implantación de la vivienda en ellas.
- b. Avanzando en los criterios medioambientales del Plan Director de Red Natura, en la ordenación urbanística se asume que, para las viviendas de nueva construcción, y para las obras de mejora y rehabilitación, incluyendo también los nuevos cuerpos y ampliaciones en viviendas existentes, se habrán de aplicar las instrucciones del Plan Director de Red Natura 2000 siguientes, con los matices que indicamos: En cuanto a la indicación: *“debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando (...) elementos de afección paisajística”*. Se manifiesta la misma dificultad de interpretación: Con respecto a las tipologías de construcción y a los elementos de afección paisajística, en este Plan General no se realizan concreciones urbanísticas, por ser conocida en la disciplina arquitectónica la disparidad de criterios acerca de qué sea “tipología de construcción” frente a “aspecto externo o estético de reminiscencia rural”, que bien pudiera ser una construcción metálica o de hormigón armado revestida como pastiche. Con mayor razón aún, se deja sin concreción urbanística el criterio sobre “elemento de afección paisajística”, pues puede referirse también a elementos de competencia de Patrimonio Histórico y Cultural, como se ha indicado antes. Con las matizaciones anteriores, el equipo redactor del Plan General Municipal explícitamente elude concretar una serie de prohibiciones sobre materiales y elementos, al no apreciar fundamentación suficiente para traducirlas a ordenación urbanística. (No se ha de olvidar que su incumplimiento sería objeto de sanción). Consideramos que es suficiente con la limitación a una planta sobre rasante y el uso de pantallas vegetales que se recomienda en el Plan Director de la Red Natura 2000.

Observaciones:

Las mismas que para la ZIP de la ficha del artículo anterior.

OTRAS INSTRUCCIONES DE LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

- “En la ZAI 8 deberán tenerse en cuenta las medidas establecidas en el correspondiente Plan de Gestión con objeto de su conservación”.
- Las construcciones deben maximizar la integración ambiental y paisajística.



ART.3.2.2.4. Condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Zona de interés, delimitada por el Plan de Gestión de ZEC “La Serena”, ZEPA “Embalse de la Serena”, ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” y ZEPA “Embalse del Zújar”, que se recoge con el número 25 en el Plan Director de Red Natura 2000 en Extremadura.

| Suelo No Urbanizable de Protección Natural: SNUPN SERENA PG25 ZI | |
|--|--|
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen. | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Extracción o explotación de recursos Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Equipamientos colectivos Instalaciones de carácter terciario Instalaciones vinculadas a energías renovables excluyendo aerogeneradores (excepcional) | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajo cubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |



| Suelo No Urbanizable de Protección Natural: SNUPN SERENA PG25 ZI | |
|--|---|
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Vivienda familiar aislada vinculada | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,02m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 1 Unidad |
| Altura máxima: | 5,5 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| Observaciones para el uso vivienda: | |
| <p>1º. Las indicaciones anteriores de esta ficha en cuanto a volúmenes son completamente aplicables a las viviendas de nueva construcción. Las preexistentes podrán mantener su configuración, sin quedar por ello fuera de ordenación.</p> <p>2º. Por otro lado, el Plan Director de Red Natura realizó indicaciones:</p> <p>a. <i>“Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras)”</i>. En la redacción de este instrumento de planeamiento urbanístico no se consideró suficientemente acotado el alcance exacto de la expresión del Órgano Medioambiental <i>zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras)</i>, en la ZI del término municipal y no se pudieron dibujar planos en base a esa denominación tan genérica, pues se desconoce en base a esa determinación, por ejemplo, hacia qué altura de una ladera puede considerarse que la afección medioambiental es perjudicial para los hábitat y especies Red Natura 2000. Así, urbanísticamente, para la autorizar o prohibir la implantación de una nueva vivienda en una localización concreta se encuentran dificultades importantes de interpretación. Con excepción de la ZIP16, donde la Memoria Ambiental prohíbe la vivienda, en el resto de ZEPA o ZEC no se ha considerado justificado desde la ordenación urbanística aplicar ese criterio a unos ámbitos espaciales concretos en este Plan General, toda vez que ello depende de un criterio de protección estrictamente medioambiental. Estudiado el relieve de la ZAI 8 en el término municipal, se considera que no existen zonas suficientemente dominantes que justifiquen la prohibición de la implantación de la vivienda en ellas.</p> <p>b. Avanzando en los criterios medioambientales del Plan Director de Red Natura, en la ordenación urbanística se asume que, para las viviendas de nueva construcción, y para las obras de mejora y rehabilitación, incluyendo también los nuevos cuerpos y ampliaciones en viviendas existentes, se habrán de aplicar las instrucciones del Plan Director de Red Natura 2000 siguientes, con los matices que indicamos: En cuanto a la indicación: <i>“debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando (...) elementos de afección paisajística”</i>. Se manifiesta la misma dificultad de interpretación: Con respecto a las tipologías de construcción y a los elementos de afección paisajística, en este Plan General no se realizan concreciones urbanísticas, por ser conocida en la disciplina arquitectónica la disparidad de criterios acerca de qué sea <i>“tipología de construcción”</i> frente a <i>“aspecto externo o estético de reminiscencia rural”</i>, que bien pudiera ser una construcción metálica o de hormigón armado revestida como pastiche. Con mayor razón aún, se deja sin concreción urbanística el criterio sobre <i>“elemento de afección paisajística”</i>, pues puede referirse también a elementos de competencia de Patrimonio Histórico y Cultural, como se ha indicado antes.</p> | |

**Suelo No Urbanizable de Protección Natural: SNUPN SERENA PG25 ZI**

Con las matizaciones anteriores, el equipo redactor del Plan General Municipal explícitamente elude concretar una serie de prohibiciones sobre materiales y elementos, al no apreciar fundamentación suficiente para traducirlas a ordenación urbanística. (No se ha de olvidar que su incumplimiento sería objeto de sanción). Consideramos que es suficiente con la limitación a una planta sobre rasante y el uso de pantallas vegetales que se recomienda en el Plan Director de la Red Natura 2000.

Observaciones:

Las mismas que en la ficha correspondiente a las Zonas de Interés Prioritario.



ART.3.2.2.5. Condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Zona de uso general, delimitada por el Plan de Gestión de ZEC “La Serena”, ZEPA “Embalse de la Serena”, ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” y ZEPA “Embalse del Zújar”, que se recoge con el número 25 en el Plan Director de Red Natura 2000 en Extremadura.

| Suelo No Urbanizable de Protección Natural: SNUPN SERENA PG25 ZUG | |
|---|--|
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen. | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiéno Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Extracción o explotación de recursos Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Equipamientos colectivos Instalaciones de carácter terciario Instalaciones vinculadas a energías renovables excluyendo aerogeneradores (excepcional) | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajo cubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |



| Suelo No Urbanizable de Protección Natural: SNUPN SERENA PG25 ZUG | |
|---|--|
| Condiciones Higiénero Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | <p>23.d. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Solo se permitirán los servicios imprescindibles para el interés general como canalizaciones hidráulicas, por ejemplo, según decisión que se habrá de consensuar entre las administraciones competentes e interesadas en las actuaciones concretas.</p> <p>23.f. Equipamientos colectivos, solo se permitirán los proyectos de interés general, por ejemplo, cultural y deportivo, según decisión que se habrá de consensuar entre las administraciones competentes e interesadas en las actuaciones concretas.</p> <p>23.f. Instalaciones de carácter terciario. Como excepción se admite el terciario de turismo rural, y comercial tipo bar o restaurante.</p> <p>Con respecto al equipamiento público del tipo estacionamiento de vehículos, sólo se permitirán los que no impliquen obras, y estén destinados a impedir el acercamiento excesivo de vehículos a zonas de importancia ambiental, de avistamiento de aves, etc.</p> <p>Se admite como excepción autorizable la posibilidad de utilizar en un futuro el agua del embalse como fuente de energía renovable dentro del término municipal, en sus distintas potencialidades, como el uso hidroeléctrico convencional y otros tecnológicamente más avanzados basados, por ejemplo, en H2O</p> |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Vivienda familiar aislada vinculada | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénero Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Vivienda familiar aislada no vinculada | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénero Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| Observaciones: | |

**ART.3.2.2.6. Condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural
"Hábitat Cód. UE 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos"**

| Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Hábitat 5330 | |
|--|--|
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen. | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen. Extracción o explotación de recursos. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Equipamientos colectivos Instalaciones de carácter terciario Instalaciones vinculadas a energías renovables excluyendo aerogeneradores Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajo cubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |



| Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Hábitat 5330 | |
|--|--|
| Sanitarias: | |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | 23.b. Extracción o explotación de recursos. Se permitirán ya que en esta zona, y de acuerdo con la conformación geológica del Término Municipal de Sancti Spiritus, hay constancia de la existencia del derecho minero Reservas del Estado de "Almadén" R00001-00 y de la existencia del indicio denominado Arroyo Garbayuela 60-071 (indicio de zinc, plomo, hierro y cobre). Y de manera secundaria la existencia de áridos de los materiales del Paleozoico inferior. |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Vivienda familiar aislada vinculada | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,02m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| Observaciones: | |



**ART.3.2.2.7. Condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de
Protección Ambiental: Cauces**

| Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental-Cauces | |
|--|--|
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen. | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,08 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen Extracción o explotación de recursos Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Áreas de servicio. Instalaciones de carácter industrial. Instalaciones de carácter terciario Equipamientos colectivos Instalaciones vinculadas a energías renovables excluyendo aerogeneradores Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,08 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |



| Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental-Cauces | |
|--|--|
| Número de Plantas: | 2 |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajo cubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | 23.b. Extracción o explotación de recursos. Se permitirán ya que en esta zona, y de acuerdo con la conformación geológica del Término Municipal de Sancti Spíritus, hay constancia de la existencia del derecho minero Reservas del Estado de "Almadén" R00001-00 y de la existencia del indicio denominado Arroyo Garbayuela 60-071 (indicio de zinc, plomo, hierro y cobre). Y de manera secundaria la existencia de áridos de los materiales del Paleozoico inferior. |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Vivienda familiar aislada vinculada | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Vivienda familiar aislada no vinculada | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |

**Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental-Cauces**

| | |
|--|--|
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbrera medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| Observaciones: En zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cauces se estará a lo dispuesto por la legislación vigente en materia de aguas y a lo que indique la Confederación Hidrográfica del Guadiana. En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 606/2003 de mayo. | |



**ART.3.2.2.8. Condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de
Protección de Infraestructuras: Carreteras**

| Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Infraestructuras: Carreteras | |
|--|--|
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras. Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. Construcciones e instalaciones vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen. | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,08 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: Construcciones e instalaciones no vinculadas directamente. Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinegética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen Extracción o explotación de recursos Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos. Instalaciones al servicio de infraestructuras o servicios públicos. Áreas de servicio. Instalaciones de carácter industrial. Instalaciones de carácter terciario Equipamientos colectivos Instalaciones vinculadas a energías renovables excluyendo aerogeneradores Instalaciones vinculadas a energías renovables: aerogeneradores | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,08 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajo cubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo | |



| Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Infraestructuras: Carreteras | |
|--|--|
| Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | 23.b. Extracción o explotación de recursos. Se permitirán ya que en esta zona, y de acuerdo con la conformación geológica del Término Municipal de Sancti Spiritus, hay constancia de la existencia del derecho minero Reservas del Estado de "Almadén" R00001-00 y de la existencia del indicio denominado Arroyo Garbayuela 60-071 (indicio de zinc, plomo, hierro y cobre). Y de manera secundaria la existencia de áridos de los materiales del Paleozoico inferior. |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Vivienda familiar aislada vinculada | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Vivienda familiar aislada no vinculada | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | - |
| Otras Determinaciones: | La superficie de ocupación de parcela por vivienda no será superior a 200 m ² . |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,04m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre medidas desde la rasante natural del terreno. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |



| Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Infraestructuras: Carreteras | |
|--|--|
| Sanitarias: | |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| Observaciones: <p>Serán de obligado cumplimiento las siguientes indicaciones en materia de carreteras contenidas en la LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura:</p> <p>a) Zonas de influencia: Zona de dominio público (Ref. Art. 23 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)</p> <p><i>Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.</i></p> <p><i>La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.</i></p> <p><i>En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.</i></p> <p><i>En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.</i></p> <p><i>La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes. Zona de servidumbre (Ref. Art. 24 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)</i></p> <p><i>La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros, en autopistas, autovías y vías rápidas de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.</i></p> <p><i>En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.</i></p> <p><i>En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.</i></p> <p>Zona de afección (Ref. Art. 25 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)</p> <p><i>La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas desde las citadas aristas.</i></p> <p><i>La realización en la zona de afección de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes</i></p> <p><i>En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes.</i></p> <p>b) Línea límite de edificación (Ref. Art. 26 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)</p> <p>En General</p> <p><i>A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.</i></p> <p><i>La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.</i></p> <p><i>En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.</i></p> <p>En travesías</p> <p><i>Con carácter general, en las travesías, la Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero de este artículo.</i></p> <p><i>La Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero del presente artículo por razones topográficas,</i></p> | |

**Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Infraestructuras: Carreteras**

geográficas o socioeconómicas, en zonas perfectamente delimitadas.

Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado primero, cuando exista continuo edificatorio.

En variantes

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable, en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

c) Actuaciones en las zonas de influencia (Ref. Art. 29 LEY 7/1995, de Carreteras de Extremadura)

Las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en las zonas de influencia de las carreteras, requerirá expresa autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran.

**ART.3.2.2.9. Condiciones edificatorias en el Suelo No Urbanizable de
Protección Cultural: Arqueológica**

| Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Cultural: Arqueológica | |
|--|--|
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Agrícola, Ganadera, Forestal, Cinagética, Otras permitidas o autorizables en el cuadro resumen. | |
| Instalaciones desmontables para mejora del cultivo o producción agropecuaria. | |
| Reposición de muros y/o de edificaciones existentes. | |
| Parcela Mínima: | |
| Superficie Mínima: | 1,5 ha. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Diámetro Círculo Inscrito: | |
| Otras Determinaciones: | |
| Retranqueo a Linderos: | 5,00m. Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Tipología de la Edificación: | Edificación aislada exenta (EAE). Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables. |
| Edificabilidad Máxima: | 0,02 m ² /m ² |
| Ocupación Máxima: | |
| Número de Plantas: | 2 Unidades |
| Altura máxima: | 11 m a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso hicieran imprescindible superarla. |
| Entreplanta: | Permitida. |
| Sótano: | Permitido. |
| Semisótano: | Permitido. |
| Bajocubierta: | Permitido. |
| Pendiente Máxima de Cubierta: | |
| Parcela Mínima Núcleo Población: | |
| Distancia al Núcleo Urbano: | - La que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Higiénico Sanitarias: | - Las que determine la legislación vigente para el tipo de actividad. |
| Condiciones Estéticas y de Composición: | |
| Otros: | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LOS USOS: | |
| Extracción o explotación de recursos. | |
| En esta zona, y de acuerdo con la conformación geológica del Término Municipal de Sancti Spiritus, hay constancia de la existencia del derecho minero Reservas del Estado de "Almadén" R00001-00 y de la existencia del indicio denominado Arroyo Garbayuela 60-071 (indicio de zinc, plomo, hierro y cobre). Y de manera secundaria la existencia de áridos de los materiales del Paleozoico inferior. | |
| Observaciones: | |
| 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 o similar, 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 éstas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de destocamiento 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 valores arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería de Cultura y Turismo en el plazo de 48 horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán de tales hallazgos a la Consejería de Cultura y Turismo. | |
| Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierras, 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 48 horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura). | |

**CAPÍTULO.3.3. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.****SECCIÓN.3.3.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.*****ART.3.3.1.1. División del Suelo Urbano en Zonas de Ordenación Urbanística***

El suelo urbano se adscribe a una de las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística, que quedan grafizadas en el plano de ordenación estructural correspondiente:

- Zona de Ordenación Urbanística Residencial “CENTRO”.
- Se constituye una Zona de Ordenación Urbanística independiente para cada Unidad de Actuación Urbanizadora en suelo urbano no consolidado.

ART.3.3.1.2. Alcance de las determinaciones de las Zonas de Ordenación Urbanística en suelo urbano

En el suelo urbano consolidado y no consolidado este Plan realiza la ordenación estructural y detallada.

Cada Zona de Ordenación Urbanística en suelo urbano se constituye como el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística mediante la integración de las variables uso global (o pormenorizado mayoritario) y tipologías edificatorias.

**SECCIÓN.3.3.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.****ART.3.3.2.1. Régimen de usos de las zonas de ordenación urbanística de uso global residencial en suelo urbano**

| USOS | | |
|------------------|--------------------------|--|
| GLOBAL | PORMENORIZADO | CONDICIONES |
| USO PRINCIPAL | | |
| Residencial | Ver ordenación detallada | |
| USOS COMPATIBLES | | |
| Terciario | Ver ordenación detallada | Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada |
| Industrial | Ver ordenación detallada | Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada |
| Dotacional | Ver ordenación detallada | Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada |
| Agropecuario | Ver ordenación detallada | Destino: Ver ordenación detallada Situación: Ver ordenación detallada |

Nota: Los destinos pueden ser público o privado.

ART.3.3.2.2. Edificabilidad máxima en la zona de ordenación urbanística urbana residencial "CENTRO"

La edificabilidad global máxima es 1,170 m²techo/m²suelo para toda la Zona de Ordenación Urbanística.

ART.3.3.2.3. Edificabilidad máxima en las zonas de ordenación urbanística residenciales definidas para cada unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano

La edificabilidad global máxima será de 0,70 m²techo/m²suelo en cada unidad de actuación urbanizadora.

**CAPÍTULO.3.4. GESTIÓN (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)****SECCIÓN.3.4.1. PROGRAMACION.****ART.3.4.1.1. Programación**

Si se estima una vigencia razonable del Plan General Municipal de 20 años, dividiéndolo en cuatro quinquenios, se tendrán cuatro fases para la ejecución y desarrollo del Plan.

| FASE | UNIDADES DE ACTUACIÓN |
|-------------|-------------------------------------|
| I | UA-OPO-01 UA-OPO-02 UA-OPO-03 |
| II | UAU-01 |
| III | UAU-02 |
| IV | UAU-03 |

SECCIÓN.3.4.2. SUELO URBANO.**ART.3.4.2.1. Áreas de Reparto en Suelo Urbano**

En el suelo urbano consolidado no procede la delimitación de Áreas de Reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, concretamente en términos de aprovechamiento objetivo.

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

ART.3.4.2.2. Fichas resumen de Unidades de Actuación Urbanizadora

| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |
|---|---------|--|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO |
| UNIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA | | UAU-SU-01 |
| ÁREA DE REPARTO | | AR-SU-01 |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | ZOU-SU-01 |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL |
| DESCRIPCIÓN | | |
| Al oeste termina con la delimitación del suelo urbano. Al sur se accede desde la calle de entrada de la carretera BA – 139. Al este es adyacente al colegio; de esta manera, la parcela dotacional que se obtenga podrá albergar la ampliación u otro edificio dotacional. Al norte linda con las otras dos. Su ejecución no depende de las vecinas. La ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora 01 es conjunta con la de la 02 y 03 | | |
| CONDICIONES PARA SU DESARROLLO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL) | | |
| Por su propia posición no precisa la ejecución previa de ninguna de las vecinas. En caso de que con posterioridad a la aprobación del Plan se modificase la ordenación detallada deberá acordarse con las unidades de actuación colindantes la resolución conjunta del viario que las registra. | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | |
| | VALOR | OBSERVACIONES |
| SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo) | 4976,10 | |
| EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo) | 0.70 | |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo) | 3483,27 | |
| RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo) | 0 | No se exigen en suelo urbano. |
| CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo) | 746,42 | Tiene carácter de mínimo. |
| CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m ² suelo) | | Ver ficha de ordenación detallada |
| CESIONES DE TERRENO PARA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | | Ver ficha de ordenación detallada |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo) | 0,00 | Por aplicación de Disposición Adicional Tercera, regla sexta, modificada según Ley 10/2015 de 8 de abril |
| PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO | 18 | De las cuales 2% adaptadas a minusválidos. |
| PLAZAS PRIVADAS DE APARCAMIENTO | 18 | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | | Obras Públicas Ordinarias o sistema equiparable en la vigente LOTUS |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | - | |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | - | Ver ficha ordenación detallada. En su caso, Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (Art 64.3 Reglamento Planeamiento Extremadura 2007). |
| APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo) | 0,70 | Cada unidad de actuación urbanizadora constituye un área de reparto. |
| USOS COMPATIBLES | | <ul style="list-style-type: none"> • Industrial • Terciario • Dotacional • Agropecuario |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | |
| | | |



| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | |
|--|---------|--|--|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO | |
| UNIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA | | UAU-SU-02 | |
| ÁREA DE REPARTO | | AR-SU-02 | |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | ZOU-SU-02 | |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL | |
| DESCRIPCIÓN | | | |
| Al oeste y norte termina con la delimitación del suelo urbano. Al sur y al este linda con las otras dos. La parcela dotacional alberga una nave municipal. Su ejecución depende de la 01. La ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora 01 es conjunta con la de la 02 y 03 | | | |
| CONDICIONES PARA SU DESARROLLO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL) | | | |
| Por su propia posición precisa la ejecución previa la 01. En caso de que con posterioridad a la aprobación del Plan se modificase la ordenación detallada deberá acordarse con las unidades de actuación colindantes la resolución conjunta del viario que las registra. | | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | | |
| | VALOR | OBSERVACIONES | |
| SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo) | 4093,85 | | |
| EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo) | 0,70 | | |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo) | 2865,70 | | |
| RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo) | 0 | No se exigen en suelo urbano. | |
| CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo) | 614,08 | Tiene carácter de mínimo. | |
| | | CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m ² suelo) | |
| | | CESIONES DE TERRENO PARA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo) | 0,00 | Por aplicación de Disposición Adicional Tercera, regla sexta, modificada según Ley 10/2015 de 8 de abril | |
| PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO | 15 | De las cuales 2% adaptadas a minusválidos. | |
| PLAZAS PRIVADAS DE APARCAMIENTO | 15 | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | | Obras Públicas Ordinarias o sistema equiparable en la vigente LOTUS | |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | - | | |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | - | Ver ficha ordenación detallada. En su caso, Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (Art 64.3 Reglamento Planeamiento Extremadura 2007). | |
| APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo) | 0,70 | Cada unidad de actuación urbanizadora constituye un área de reparto. | |
| USOS COMPATIBLES | | <ul style="list-style-type: none"> • Industrial • Terciario • Dotacional • Agropecuario | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | | |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | | |
| | | | |

| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |
|--|---|--|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO |
| UNIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA | | UAU-SU-03 |
| ÁREA DE REPARTO | | AR-SU-03 |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | ZOU-SU-03 |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL |
| DESCRIPCIÓN | | |
| Se realiza discontinua para unificar cesiones con la 02. Al norte termina con la delimitación del suelo urbano. Al este es adyacente al colegio. Al sur y oeste linda con las otras dos. Su ejecución depende de la 01 y la 02. La ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora 01 es conjunta con la de la 02 y 03 | | |
| CONDICIONES PARA SU DESARROLLO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL) | | |
| Por su propia posición precisa la ejecución previa de la 01 y la 02. En caso de que con posterioridad a la aprobación del Plan se modificase la ordenación detallada deberá acordarse con las unidades de actuación colindantes la resolución conjunta del viario que las registra. | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | |
| | VALOR | OBSERVACIONES |
| SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo) | 2542,85 | |
| EDIFICABILIDAD BRUTA (m ² techo/m ² suelo) | 0,70 | |
| APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² suelo) | 1780,00 | |
| RESERVA PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA (m ² techo) | 0 | No se exigen en suelo urbano. |
| CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m ² suelo) | 381,43 | Tiene carácter de mínimo. |
| | CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m ² suelo) | Ver ficha de ordenación detallada |
| | CESIONES DE TERRENO PARA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | Ver ficha de ordenación detallada |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo) | 0,00 | Por aplicación de Disposición Adicional Tercera, regla sexta, modificada según Ley 10/2015 de 8 de abril |
| PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO | 9 | De las cuales 2% adaptadas a minusválidos. |
| PLAZAS PRIVADAS DE APARCAMIENTO | 9 | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | | Obras Públicas Ordinarias o sistema equiparable en la vigente LOTUS |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | - | |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | - | Ver ficha ordenación detallada. En su caso, Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (Art 64.3 Reglamento Planeamiento Extremadura 2007). |
| APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AREA DE REPARTO (m ² techo/m ² suelo) | 0,70 | Cada unidad de actuación urbanizadora constituye un área de reparto. |
| USOS COMPATIBLES | | <ul style="list-style-type: none"> • Industrial • Terciario • Dotacional • Agropecuario |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | |
| | | |

**ART.3.4.2.3. Obras Públicas Ordinarias para completar la Urbanización**

| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |
|--|------------|---|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO |
| OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN | | OPO-01 |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | CENTRO |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL |
| DESCRIPCIÓN | | |
| Se trataba de una zona en el extremo del suelo urbano; el viario está ejecutado, pero le faltan algunos servicios. | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | |
| | VALOR | OBSERVACIONES |
| SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo) | 4139,18 | |
| INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (m ² techo/m ² suelo) | 0,00 | |
| CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS EXCLUIDO VIARIO(m ² suelo) | 0,00 | |
| CESIONES DE VIARIO (SÓLO DETERMINACIONES ESTRUCTURALES) | | No hay cesiones de terrenos porque no es necesario ampliar el ancho de los viarios existentes. |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo) | | No. |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | | Obras Públicas Ordinarias o sistema equiparable en la vigente LOTUS |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | | Ver ficha ordenación detallada. En su caso, Estudio de Detalle (Art 91 Reglamento Planeamiento Extremadura 2007) |
| USOS COMPATIBLES | | <ul style="list-style-type: none"> • Industrial • Terciario • Dotacional • Agropecuario |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | Las de la ZOU |
| INSTALACIONES URBANAS NECESARIAS PARA LA CONSOLIDACIÓN (SÓLO DETERMINACIONES ESTRUCTURALES) | | |
| Electricidad | Existente | |
| Alumbrado público | Propuesto | |
| Viario | Propuesto. | |
| Saneamiento | Propuesto | |
| Abastecimiento de agua | Propuesto. | |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | |
| | | |



| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |
|--|------------|--|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO |
| OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN | | OPO-02 |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | CENTRO |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL |
| DESCRIPCIÓN | | |
| Se trataba de una zona en el extremo del suelo urbano; el viario está ejecutado, pero le faltan algunos servicios. | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | |
| | VALOR | OBSERVACIONES |
| SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo) | 2974,34 | |
| INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (m ² techo/m ² suelo) | 0,00 | |
| CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS EXCLUIDO VIARIO(m ² suelo) | 0,00 | |
| CESIONES DE VIARIO (SÓLO DETERMINACIONES ESTRUCTURALES) | | No hay cesiones de terrenos porque no es necesario ampliar el ancho de los viarios existentes. |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo) | | No. |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | | Obras Públicas Ordinarias o sistema equiparable en la vigente LOTUS |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | | Ver ficha ordenación detallada. En su caso, Estudio de Detalle (Art 91 Reglamento Planeamiento Extremadura 2007) |
| USOS COMPATIBLES | | <ul style="list-style-type: none">• Industrial• Terciario• Dotacional• Agropecuario |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | Las de la ZOU |
| INSTALACIONES URBANAS NECESARIAS PARA LA CONSOLIDACIÓN (SÓLO DETERMINACIONES ESTRUCTURALES) | | |
| Electricidad | Existente | |
| Alumbrado público | Propuesto | |
| Viario | Propuesto. | |
| Saneamiento | Propuesto | |
| Abastecimiento de agua | Propuesto. | |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | |
| | | |



| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL |
|--|------------|---|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO |
| OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN | | OPO-03 |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | CENTRO |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL |
| DESCRIPCIÓN | | |
| Se trataba de una zona en el extremo del suelo urbano; el viario está ejecutado, pero le faltan algunos servicios. | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | |
| | VALOR | OBSERVACIONES |
| SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo) | 4985,89 | |
| INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD RESPECTO AL PLANEAMIENTO ANTERIOR (m ² techo/m ² suelo) | 0,00 | |
| CESIONES DE TERRENO PARA DOTACIONES PÚBLICAS EXCLUIDO VIARIO(m ² suelo) | 0,00 | |
| CESIONES DE VIARIO (SÓLO DETERMINACIONES ESTRUCTURALES) | | No hay cesiones de terrenos porque no es necesario ampliar el ancho de los viarios existentes. |
| CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO (m ² techo) | | No. |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | | Obras Públicas Ordinarias o sistema equiparable en la vigente LOTUS |
| PLANEAMIENTO DE DESARROLLO | | Ver ficha ordenación detallada. En su caso, Estudio de Detalle (Art 91 Reglamento Planeamiento Extremadura 2007) |
| USOS COMPATIBLES | | <ul style="list-style-type: none"> • Industrial • Terciario • Dotacional • Agropecuario |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | Las de la ZOU |
| INSTALACIONES URBANAS NECESARIAS PARA LA CONSOLIDACIÓN (SÓLO DETERMINACIONES ESTRUCTURALES) | | |
| Electricidad | Existente | |
| Alumbrado público | Propuesto | |
| Viario | Propuesto. | |
| Saneamiento | Propuesto | |
| Abastecimiento de agua | Propuesto. | |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | |
| | | |



CAPÍTULO.3.5. **SISTEMAS GENERALES.**

ART.3.5.1.1. SG-01 AYUNTAMIENTO

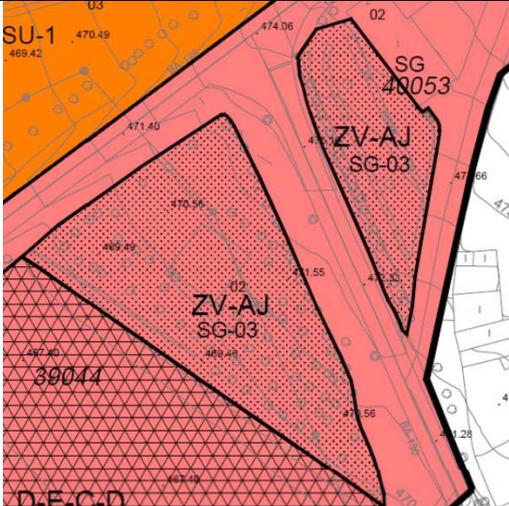
| | | | |
|-----------------|---------------------------------|---|----------------------|
| | |  | |
| | | | OBSERVACIONES |
| TIPO | ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL | | |
| OBTENIDO | SI | | |
| GESTION | MUNICIPAL | | |
| EXISTE | SI | | |

ART.3.5.1.2. SG-02 CONSULTORIO MEDICO

| | | | |
|-----------------|-----------------------|---|-----------------------------|
| | |  | |
| | | | OBSERVACIONES |
| TIPO | SANITARIO ASISTENCIAL | | |
| OBTENIDO | SI | | |
| GESTION | SI | | Servicio Extremeño de Salud |
| EXISTE | SI | | |



ART.3.5.1.3. SG-03 ZONA VERDE AREA DE JUEGO Dos zonas separadas por viario

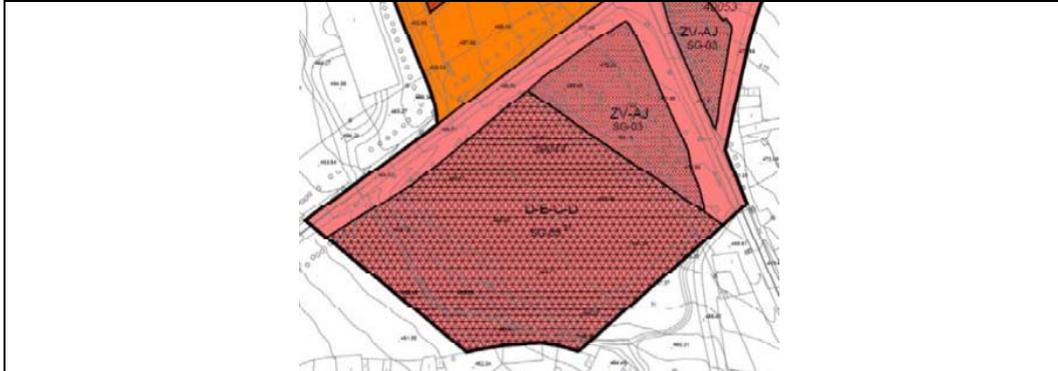
| | | |
|--|-----------------------------|---------------------------------------|
|  | | |
| TIPO | ZONAS VERDES –AREA DE JUEGO | OBSERVACIONES |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | Municipal |
| EXISTE | SI | Con plantación, sin mobiliario urbano |

ART.3.5.1.4. SG-04 COLEGIO PÚBLICO

| | | |
|---|-----------|----------------------|
|  | | |
| TIPO | EDUCATIVO | OBSERVACIONES |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | |
| EXISTE | SI | |



ART.3.5.1.5. SG-05 PABELLÓN POLIDEPORTIVO



| | | OBSERVACIONES |
|----------|--------------------|---------------|
| TIPO | CULTURAL DEPORTIVO | |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | |
| EXISTE | SI | |

ART.3.5.1.1. SG-NU-01 CEMENTERIO



Estudio sobre las necesidades del cementerio:
Sancti Spiritus cuenta con un cementerio constituido por dos parcelas adyacentes de 1.336 y 220 metros cuadrados, en las parcelas 3312702UJ1131S0001GL y 3312701UJ1131S0001YL ascendiendo a un total de 1.556 metros cuadrados. Aunque se encuentra en suelo no urbanizable, tiene referencia catastral urbana.

Según los datos municipales, se producen 4 enterramientos en nichos nuevos en cada año. Si se mantiene esta proporción, durante los 20 años de vigencia del plan se precisarán 80 nichos nuevos.

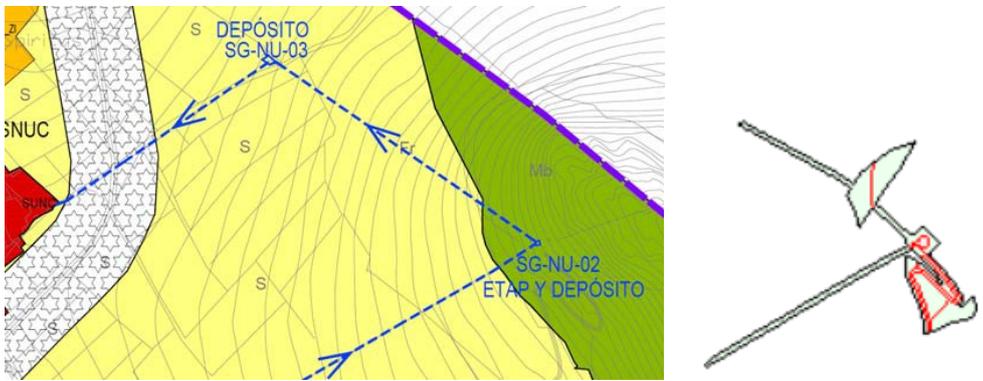
El Ayuntamiento tiene iniciado el proyecto para la construcción de 60 nichos nuevos, por lo cual faltarían 20 nichos más para tener asegurada la demanda durante el periodo de vigencia del Plan.

El grado de colmatación del suelo de la parcela del cementerio es medio. Según los datos disponibles, en uno de los laterales de la parcela cabrían los 20 nichos que faltan sin tener que aumentar la parcela.

| | | |
|----------|----|--|
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | |
| EXISTE | SI | |

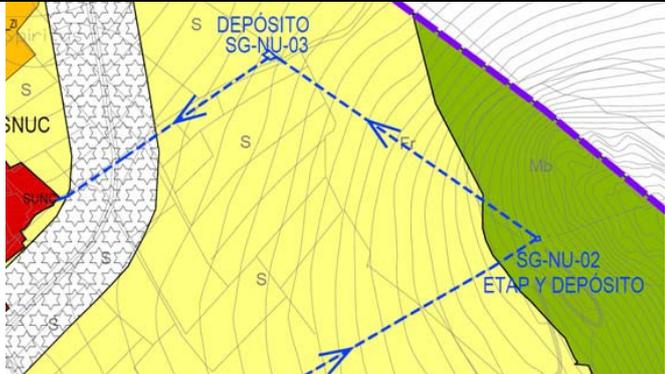


ART.3.5.1.2. SG-NU-02 DEPÓSITO DE AGUA POTABLE SUPERIOR Y TOMAS Y CANALIZACIONES DESDE EL EMBALSE Y HASTA EL OTRO DEPÓSITO



| | | OBSERVACIONES |
|-----------------|------------------------------|---|
| TIPO | INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS | Polígono 2 Parcela 372. Referencia Catastral: 06118A002003720001LL Coordenadas ETRS89 h30: X: 314773,50 Y: 4310448,12 |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | |
| EXISTE | SI | 1990 |

ART.3.5.1.3. SG-NU-03 DEPÓSITO DE AGUA POTABLE INFERIOR Y CANALIZACIÓN HASTA EL MUNICIPIO

| | | |
|-----------------|------------------------------|--|
| | |  |
| | |  |
| | | OBSERVACIONES |
| TIPO | INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS | Polígono 2 Parcela 68. Referencia Catastral: 06118A00200068 Coordenadas ETRS89 h30: X: 314434,56 Y: 4310675,32 |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | |
| EXISTE | SI | |

CAPÍTULO.3.6. INFRAESTRUCTURAS.**SECCIÓN.3.6.1. RED VIARIA.*****ART.3.6.1.1. Red viaria***

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

- DECRETO 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- La normativa específica en materia de Accesibilidad vigente en el momento de la propuesta de viario nuevo.

SECCIÓN.3.6.2. SANEAMIENTO.***ART.3.6.2.1. Red de saneamiento, depuración de aguas residuales y vertido***

Si bien no afecta a la tramitación del Plan General Municipal, el Ayuntamiento habrá de gestionar la consecución de una depuradora para tratar las aguas residuales previamente a su vertido al Dominio Público Hidráulico.

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

ART.3.6.2.2. Otras medidas encaminadas a la protección del medio hídrico

Se recomienda el empleo de especies autóctonas en las zonas verdes para minimizar el consumo de agua. Existen especies autóctonas que pueden considerarse ornamentales y que no necesitan riego a excepción de algunos riegos de apoyo tras el trasplante o durante sequías. El césped se puede reemplazar por masas arbustivas de porte bajo, recubrimientos con corteza de pino o gravas decorativas.

Las aguas residuales depuradas y las pluviales están contabilizadas como recursos disponibles dentro de la cuenca hidrográfica. Su aprovechamiento para uso en riego de zonas



verdes o limpieza de calles supone una disminución del recurso y deberá ser autorizado según la normativa vigente. Este tipo de aprovechamientos no permite rebasar el límite máximo al consumo del municipio que imponen los derechos de agua disponibles y la planificación hidrológica. Cuando se reutilizan las aguas residuales depuradas o las pluviales para sustituir concesiones de agua se evita el consumo de recursos hídricos de mayor calidad y se consideran beneficiosas para el medio ambiente.

Con objeto de evitar infiltraciones de aguas residuales al subsuelo que pudieran contaminar las aguas subterráneas, se exige la estanqueidad absoluta en las redes de saneamiento. Los colectores de hormigón deberán ejecutarse de forma que no queden juntas de unión entre solera y alzados. Se colocarán juntas para la estanqueidad entre los distintos tramos de hormigonado. En cuanto a las tuberías, se deberá ensayar la estanqueidad de las juntas antes de proceder a enterrarlas.

Todos los depósitos de combustibles y las redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ser estancos para evitar la infiltración de contaminantes hacia las aguas subterráneas. Estas instalaciones deberán pasar periódicamente pruebas de estanqueidad. Esto mismo se aplicará para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

La aplicación de fertilizantes y herbicidas en zonas verdes y jardines se realizará en dosis adecuadas para evitar infiltraciones hacia el subsuelo o arrastres por escorrentía hacia los cauces.

Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se habilitarán "puntos limpios" donde se recogerán los residuos urbanos no convencionales.

SECCIÓN.3.6.3. ABASTECIMIENTO.

ART.3.6.3.1. Autorización de abastecimiento y recursos hídricos.

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

SECCIÓN.3.6.4. ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN.

ART.3.6.4.1. Electricidad baja tensión.

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

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

SECCIÓN.3.6.5. ELECTRICIDAD ALTA TENSIÓN.

ART.3.6.5.1. Electricidad alta tensión.

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

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

SECCIÓN.3.6.6. ALUMBRADO

ART.3.6.6.1. Alumbrado.

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

SECCIÓN.3.6.7. TELECOMUNICACIONES.

ART.3.6.7.1. TELECOMUNICACIONES. GENERALIDADES

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

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

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

ART.3.6.7.2. TELECOMUNICACIONES. RECOMENDACIONES DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REDES Y OPERADORES DE TELECOMUNICACIONES DEL MINISTERIO DE ENERGÍA, TURISMO Y AGENDA DIGITAL.

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

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

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

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

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

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

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

Además las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.
- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de seis meses contados a partir de la presentación de la solicitud.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.1 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas

podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

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

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de infraestructuras y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada. Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial procede la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, podrá instar de manera motivada al Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

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

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

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

Asimismo, en su artículo 34.3, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- impulsar o facilitar el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial*
- para garantizar la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas*
- para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.*

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- no podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores*
- ni imponer soluciones tecnológicas concretas,*
- ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.*

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición

deberá estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34.4 de la citada Ley General de Telecomunicaciones, la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional undécima de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017.

d) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación .

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, es preciso distinguir los siguientes casos:

- 1) La instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y*
- 2) El resto de instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado.*

En el primer caso, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, suprime determinadas licencias en relación con las estaciones o instalaciones que reúnan los siguientes requisitos:

- que se utilicen servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público.*
- que la superficie que ocupen sea igual o inferior a 300 metros cuadrados. • que no tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico.*
- que no tengan impacto en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.*
- las existentes y de nueva construcción sin impacto en espacios naturales protegidos.*

Las licencias que según la Ley 12/2012 serán sustituidas por declaraciones responsables o comunicaciones previas, son las siguientes:

- Las licencias que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la apertura del establecimiento correspondiente” (art. 3.1).*
- Las licencias que autorizan “los cambios de titularidad de las actividades*

comerciales y de servicios" incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley (art. 3.2).

- Las licencias para "la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación" (art. 3.3); como ejemplos se pueden citar: el cambio de tecnología con la que trabaja una estación radioeléctrica, o la instalación de micro-células para extender la cobertura de servicios de telefonía móvil, en que se apoyan diferentes tecnologías de despliegue. Y serían:

* Las que no alteren la configuración arquitectónica del edificio (no varíen la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, ni cambien los usos característicos).

* Las que no afecten a los elementos protegidos en edificaciones catalogadas o con protección ambiental o histórico-artístico.

- Otro tipo de licencias urbanísticas, como son las de primera utilización de las instalaciones, la de apertura o la de usos y actividades.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias municipales incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental...etc.).

En el segundo caso, para la instalación en dominio privado de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas distintas de las señaladas en el caso anterior (es decir, con superficie superior a 300 metros cuadrados, que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico, o que tengan impacto en espacios naturales protegidos), el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, establece que no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la Administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización, un plan de despliegue o instalación de la red pública de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración. Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo. Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la infraestructura o estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido por la Disposición final tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, que modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones

radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo según el proyecto técnico o memoria técnica.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, la administración responsable de la aprobación de los instrumentos de planificación urbanística debe tener en cuenta que en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, que ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, dichas actuaciones no requerirán ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

e) Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, de 9 de mayo de 2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio

público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, modificado por el Real Decreto 123/2017.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.4 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional undécima, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, n.º 6 – 28004 Madrid o en su página web:

<http://www.aenor.es/>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- *UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.*

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- *UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.*

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- *UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.*

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- *UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas*

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la

elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

- *UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.*

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

f) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

g) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.



TÍTULO 4. ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA.

CAPÍTULO.4.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.

SECCIÓN.4.1.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

ART.4.1.1.1. Sobre las condiciones de parcela mínima.

En la Zona de Ordenación Urbanística CENTRO se admitirán las parcelas que incumplan alguna de las condiciones de parcela mínima, pero estén inscritas en el registro de la propiedad con anterioridad a la aprobación del Plan General.

ART.4.1.1.2. Condiciones para la modificación de alineaciones en el suelo urbano consolidado.

En el plano de ordenación detallada de este Plan General Municipal se ha indicado una modificación de alineaciones en suelo urbano consolidado. En este caso, se trata de una alineación que se encuentra retranqueada con respecto a las demás parcelas de la calle.

Este cambio de alineaciones no se establece con plazo obligatorio.

La adaptación a la nueva alineación se realizará de modo obligatorio cuando se produzca un vaciado y nueva construcción de la parcela.

El justiprecio por el trozo de viario se establecerá mediante acuerdo con el ayuntamiento en el momento de la adopción de la nueva alineación.

**SECCIÓN.4.1.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.****ART.4.1.2.1. SUBZONA CR1**

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | CENTRO | | SUBZONA | CR1 |
|---|---|----------------|----------------|----------------|
| NOMBRE | Residencial en manzana compacta en Zona Centro | | | |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Indicado en el plano de ordenación detallada | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA | EMC. Edificación en manzana compacta | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Residencial unifamiliar | | | |
| DEFINICIÓN (1) | | | | |
| Esta ordenanza se aplica al casco antiguo de la población, con predominio de edificaciones en manzana compacta, de uso residencial unifamiliar principalmente. Mediante el establecimiento de estas ordenanzas se promueve la conservación de la trama de viarios y de la relación entre espacios públicos y privados típicos del pueblo. | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | | | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados) | 100,00 | | | |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 5,00 | | | |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 10,00 | | | |
| DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros) | 5,00 | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA | Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo. | | | |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS |
| RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Libre |
| A LINDEROS LATERALES (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Sin retranqueo |
| A LINDERO POSTERIOR (metros) (2) | Libre | - | - | - |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (3) | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS |
| OCUPACIÓN (%) | 100% | 100% | 100% | 100% |
| EDIFICABILIDAD NETA | Será el que arroje el menor valor de los siguientes casos: <ul style="list-style-type: none"> • Aplicar 1,80 m²techo/m²suelo a la superficie completa de la parcela. • Aplicar una edificabilidad de 2 m²techo/m²suelo a la superficie comprendida entre las fachadas y la paralela a 20 metros. | | | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo) | - | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (4) | 7,50 | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas) | 2 (PB+1) | | | |
| ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) | 9,50 | | | |
| ALTURA DE LAS INSTALACIONES | 2,00 Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras. | | | |
| CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones por encima de la altura máxima tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilas sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil ni como número de planta. | | | |
| OTRAS CONDICIONES | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | Siempre que las dimensiones y condiciones de acceso de la parcela lo permitan, deberá incorporarse una plaza de aparcamiento por cada 150 m ² construidos. | | | |
| CUBIERTAS | Las cubiertas podrán ser tanto planas como inclinadas | | | |
| PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | Libre | | | |
| PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | Libre | | | |
| SEMISÓTANOS | Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del | | | |



| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | CENTRO | SUBZONA | CR1 |
|--|---|---------|-----|
| | perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas. | | |
| SÓTANOS | Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro. | | |
| BAJOCUBIERTAS | No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación. | | |
| CUERPOS VOLADOS | Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 1,00 metros. Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera. | | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | | | |
| MARQUESINAS | En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. | | |
| BANDERINES | En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado. | | |
| TOLDOS | En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. | | |
| ELEMENTOS SALIENTES | Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Plantas bajas: Los elementos salientes en planta baja como rejas, zócalos, recercado de huecos sólo podrán sobresalir del lindero frontal un máximo de 5cm. | | |
| OTRAS | Las paredes exteriores serán en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial. | | |
| USOS | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Residencial unifamiliar | | |
| USOS COMPATIBLES | Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial: - Almacenaje y productivo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas. | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los no explícitamente permitidos. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>(1) Las condiciones que se establecen en esta subzona son de aplicación a las nuevas parcelaciones, edificaciones y elementos añadidos a los existentes. Las parcelaciones y edificaciones anteriores podrán mantener su configuración. Serán admisibles las que incumplan alguno de estos parámetros mínimos pero se encuentren debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. (2) Si se proyectan ventanas en la pared, entonces la distancia mínima al lindero posterior habrá de ser de 3,00 metros en toda la altura de dicha pared. (3) Se tomará el menor valor resultante de aplicar las diferentes condiciones de aprovechamiento. (4) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo, mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas.</p> <p>Se prohíben los patios abiertos a fachada.</p> <p>-</p> <p>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</p> | | | |



ART.4.1.2.2. SUBZONA CD1

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | CENTRO | SUBZONA | | | CD1 |
|---|---|----------------|----------------|----------------|-----|
| NOMBRE | Dotacional en tipología específica Zona de Ordenación Urbanística Centro | | | | |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Indicado en el plano de ordenación detallada | | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA | ETE. Edificación en tipología específica | | | | |
| USO GLOBAL (ORDENACIÓN PORMENORIZADA) | Dotacional | | | | |
| DEFINICIÓN (1) | | | | | |
| Esta subzona se define para los edificios y parcelas destinados a los usos de comunicaciones y equipamientos. | | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | | | | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados) | 100,00 | | | | |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 5,00 | | | | |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 10,00 | | | | |
| DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros) | 5,00 | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA | Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo. | | | | |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Libre | |
| A LINDEROS LATERALES (metros) (2) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Sin retranqueo | |
| A LINDERO POSTERIOR (metros) (2) | Libre | - | - | - | |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (4) | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| OCUPACIÓN (%) | | 100% | 100% | 100% | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo) | Mínima entre 2,00 y la resultante de aplicar los parámetros anteriores. | | | | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo) | - | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (3) | 7,50 | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas) | 2 (PB+1) | | | | |
| ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) | 9,50 | | | | |
| ALTURA DE LAS INSTALACIONES | 2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras. | | | | |
| CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones por encima de la altura máxima tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil ni como número de planta. | | | | |
| OTRAS CONDICIONES | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | - | | | | |
| CUBIERTAS | Se permiten cubiertas planas e inclinadas. | | | | |
| PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | No se establece. | | | | |
| PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | No se establece. | | | | |
| SEMISÓTANOS | Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas. | | | | |
| SÓTANOS | Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro. | | | | |
| BAJOCUBIERTAS | No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación. | | | | |
| CUERPOS VOLADOS | Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 1,00 metros. Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. | | | | |



| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | CENTRO | SUBZONA | CD1 |
|--|--|---------|-----|
| | Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera. | | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | | | |
| MARQUESINAS | En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. | | |
| BANDERINES | En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado. | | |
| TOLDOS | En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. | | |
| ELEMENTOS SALIENTES | Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Plantas bajas: Los elementos salientes en planta baja como rejas, zócalos, recercado de huecos sólo podrán sobresalir del lindero frontal un máximo de 5cm. | | |
| OTRAS | Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznales y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. | | |
| USOS | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Comunicaciones y equipamientos, tanto públicos como privados. | | |
| USOS COMPATIBLES | Residencial: <ul style="list-style-type: none"> - Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: En parcela exclusiva. | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los no explícitamente permitidos. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>(1) Las condiciones que se establecen en esta subzona son de aplicación a las nuevas parcelaciones, edificaciones y elementos añadidos a los existentes. Las parcelaciones y edificaciones anteriores podrán mantener su configuración. Serán admisibles las que incumplan alguno de estos parámetros mínimos pero se encuentren debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. (2) Si se proyectan ventanas en la pared, entonces la distancia mínima al lindero posterior habrá de ser de 3,00 metros en toda la altura de dicha pared. (3) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas. (Ver gráfico en las definiciones de este Plan General). (4) Motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas, convenientemente justificadas mediante Estudio de Detalle. Si se trata de edificios privados, no podrá conllevar aumento de edificabilidad. En edificios públicos no se establece esta limitación, pues no consumen aprovechamiento lucrativo.</p> <p>- Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</p> | | | |



ART.4.1.2.3. SUBZONA CV1

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | CENTRO | SUBZONA | | | CV1 |
|--|---|-------------|---------------|---------------|-----|
| NOMBRE | Edificación en Tipología Específica en Zonas Verdes. | | | | |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Indicado en el plano de ordenación detallada | | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA | ETE. Edificación en tipología específica | | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Dotacional zonas verdes | | | | |
| DEFINICIÓN (1) | | | | | |
| Esta ordenanza se aplica a las construcciones que hayan de ubicarse en las zonas verdes tales como casetas para el mantenimiento, de instalaciones, bares, templetos de música, etc. | | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | | | | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados) | - | | | | |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros) | - | | | | |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros) | - | | | | |
| DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros) | - | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA | Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo. | | | | |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros) | Mínimo = 3,00 | - | - | - | |
| A LINDEROS LATERALES (metros) | Mínimo = 3,00 | - | - | - | |
| A LINDERO POSTERIOR (metros) | Mínimo = 3,00 | - | - | - | |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (3) | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| OCUPACIÓN (%) | - | 10% | 10% | - | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo) | 0,1 | | | | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo) | - | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (2) (metros) | 5 | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas) | 1 | | | | |
| ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) | 7,50 | | | | |
| ALTURA DE LAS INSTALACIONES | 2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras. | | | | |
| CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil. | | | | |
| OTRAS CONDICIONES | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | | | | | |
| CUBIERTAS | Se permiten cubiertas planas e inclinadas. | | | | |
| PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | No se establece. | | | | |
| PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | No se establece. | | | | |
| SEMISÓTANOS | Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas. | | | | |
| SÓTANOS | Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro. | | | | |
| BAJOCUBIERTAS | No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación. | | | | |
| CUERPOS VOLADOS | Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Altura mínima sobre el espacio público: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Cumplirán lo indicado en retranqueos. | | | | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | | | | | |



| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | CENTRO | SUBZONA | CV1 |
|---|--|---------|-----|
| MARQUESINAS | En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. | | |
| BANDERINES | En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. | | |
| TOLDOS | En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. | | |
| ELEMENTOS SALIENTES | | | |
| OTRAS | Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. | | |
| USOS | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Dotacional zonas verdes | | |
| USOS COMPATIBLES | Terciario: <ul style="list-style-type: none">- Comercial. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.- Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. Dotacional: <ul style="list-style-type: none">- Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas.- Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo.- Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los no explícitamente permitidos. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>(1) Las condiciones que se establecen en esta subzona son de aplicación a las nuevas parcelaciones, edificaciones y elementos añadidos a los existentes. Las parcelaciones y edificaciones anteriores podrán mantener su configuración. Serán admisibles las que incumplan alguno de estos parámetros mínimos pero se encuentren debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. (2) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas. (3) Motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas, convenientemente justificadas mediante Estudio de Detalle. Si se trata de edificios privados, no podrá conllevar aumento de edificabilidad. En edificios públicos no se establece esta limitación, pues no consumen aprovechamiento lucrativo.</p> <p>- Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</p> | | | |



ART.4.1.2.4. SUBZONA U1-R1

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-1 | SUBZONA | | | U1-R1 |
|--|---|----------------|----------------|----------------|-------|
| NOMBRE | Residencial en manzana compacta | | | | |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Indicado en el plano de ordenación detallada | | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA | EMC. Edificación en manzana compacta | | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Residencial unifamiliar | | | | |
| DEFINICIÓN (1) | | | | | |
| Esta ordenanza se aplica al crecimiento del casco urbano con viviendas de mediano tamaño en hilera, con parcelación similar a la existente en el pueblo. | | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | | | | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados) | 100,00 | | | | |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 5,00 | | | | |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 10,00 | | | | |
| DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros) | 5,00 | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA | Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo. | | | | |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Libre | |
| A LINDEROS LATERALES (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Sin retranqueo | |
| A LINDERO POSTERIOR (metros) (2) | Libre | - | - | - | |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (3) | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| OCUPACIÓN (%) | | 100% | 100% | 100% | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo) | 1,361 | | | | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo) | - | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (4) | 7,50 | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas) | 2 (PB+1) | | | | |
| ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) | 9,50 | | | | |
| ALTURA DE LAS INSTALACIONES | 2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras. | | | | |
| CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones por encima de la altura máxima tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil ni como número de planta. | | | | |
| OTRAS CONDICIONES | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | Siempre que las dimensiones y condiciones de acceso de la parcela lo permitan, deberá incorporarse una plaza de aparcamiento por cada 150 m ² construidos. | | | | |
| CUBIERTAS | Las cubiertas podrán ser tanto planas como inclinadas | | | | |
| PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | Libre | | | | |
| PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | Libre | | | | |
| SEMISÓTANOS | Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas. | | | | |
| SÓTANOS | Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro. | | | | |
| BAJOCUBIERTAS | No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vidieras por encima de la altura máxima de la edificación. | | | | |
| CUERPOS VOLADOS | Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. | | | | |



| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-1 | SUBZONA | U1-R1 |
|---|---|---------|-------|
| | Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 1,00 metros. Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera. | | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | | | |
| MARQUESINAS | En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. | | |
| BANDERINES | En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado. | | |
| TOLDOS | En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. | | |
| ELEMENTOS SALIENTES | Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Plantas bajas: Los elementos salientes en planta baja como rejas, zócalos, recercado de huecos sólo podrán sobresalir del lindero frontal un máximo de 5cm. | | |
| OTRAS | Las paredes exteriores serán en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial. | | |
| USOS | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Residencial unifamiliar | | |
| USOS COMPATIBLES | Residencial: - Plurfamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial y agropecuario: - Almacenaje y productivo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Si perjuicio de las restricciones aplicables por legislación de la materia. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas. | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los no explícitamente permitidos. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>(1) Las condiciones que se establecen en esta subzona son de aplicación a las nuevas parcelaciones, edificaciones y elementos añadidos a los existentes. Las parcelaciones y edificaciones anteriores podrán mantener su configuración. Serán admisibles las que incumplan alguno de estos parámetros mínimos pero se encuentren debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. (2) Si se proyectan ventanas en la pared, entonces la distancia mínima al lindero posterior habrá de ser de 3,00 metros en toda la altura de dicha pared. (3) Se tomará el menor valor resultante de aplicar las diferentes condiciones de aprovechamiento. (4) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas.</p> <p>Se prohíben los patios abiertos a fachada.</p> <p>- Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</p> | | | |



ART.4.1.2.5. SUBZONA U1-D1

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-1 | SUBZONA | U1-D1 | |
|--|---|----------------|----------------|----------------|
| NOMBRE | Dotacional en tipología específica Zona de Ordenación Urbanística Centro | | | |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Indicado en el plano de ordenación detallada | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA | ETE. Edificación en tipología específica | | | |
| DEFINICIÓN (1) | | | | |
| Esta subzona se define para los edificios y parcelas destinados a los usos de comunicaciones y equipamientos públicos. | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | | | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados) | 100,00 | | | |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 5,00 | | | |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 10,00 | | | |
| DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros) | 5,00 | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA | Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo. | | | |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS |
| RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Libre |
| A LINDEROS LATERALES (metros) (2) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Sin retranqueo |
| A LINDERO POSTERIOR (metros) (2) | Libre | - | - | - |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (4) | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS |
| OCUPACIÓN (%) | | 100% | 100% | 100% |
| EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo) | 1,80 | | | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo) | - | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (3) | 7,50 | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas) | 2 (PB+1) | | | |
| ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) | 9,50 | | | |
| ALTURA DE LAS INSTALACIONES | 2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras. | | | |
| CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones por encima de la altura máxima tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil ni como número de planta. | | | |
| OTRAS CONDICIONES | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | - | | | |
| CUBIERTAS | Se permiten cubiertas planas e inclinadas. | | | |
| PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | No se establece. | | | |
| PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | No se establece. | | | |
| SEMISÓTANOS | Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas. | | | |
| SÓTANOS | Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro. | | | |
| BAJOCUBIERTAS | No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación. | | | |
| CUERPOS VOLADOS | Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 1,00 metros. | | | |



| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-1 | SUBZONA | U1-D1 |
|--|--|---------|-------|
| | Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera. | | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | | | |
| MARQUESINAS | En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. | | |
| BANDERINES | En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado. | | |
| TOLDOS | En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. | | |
| ELEMENTOS SALIENTES | Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Plantas bajas: Los elementos salientes en planta baja como rejas, zócalos, recercado de huecos sólo podrán sobresalir del lindero frontal un máximo de 5cm. | | |
| OTRAS | Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. | | |
| USOS | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Comunicaciones y equipamientos públicos. | | |
| USOS COMPATIBLES | Dotacional: - Zonas Verdes públicas. | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los no explícitamente permitidos. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>(1) Las condiciones que se establecen en esta subzona son de aplicación a las nuevas parcelaciones, edificaciones y elementos añadidos a los existentes. Las parcelaciones y edificaciones anteriores podrán mantener su configuración. Serán admisibles las que incumplan alguno de estos parámetros mínimos, pero se encuentren debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. (2) Si se proyectan ventanas en la pared, entonces la distancia mínima al lindero posterior habrá de ser de 3,00 metros en toda la altura de dicha pared. (3) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo, mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas. (Ver gráfico en las definiciones de este Plan General). (4) Motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas, convenientemente justificadas mediante Estudio de Detalle. Si se trata de edificios privados, no podrá conllevar aumento de edificabilidad. En edificios públicos no se establece esta limitación, pues no consumen aprovechamiento lucrativo.</p> <p>-</p> <p>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</p> | | | |



ART.4.1.2.6. SUBZONA U2-R1

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-2 | SUBZONA | | | U2-R1 |
|--|---|----------------|----------------|----------------|-------|
| NOMBRE | Residencial en manzana compacta | | | | |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Indicado en el plano de ordenación detallada | | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA | EMC. Edificación en manzana compacta | | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Residencial unifamiliar | | | | |
| DEFINICIÓN (1) | | | | | |
| Esta ordenanza se aplica al crecimiento del casco urbano con viviendas de mediano tamaño en hilera, con parcelación similar a la existente en el pueblo. | | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | | | | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados) | 100,00 | | | | |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 5,00 | | | | |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 10,00 | | | | |
| DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros) | 5,00 | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA | Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo. | | | | |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Libre | |
| A LINDEROS LATERALES (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Sin retranqueo | |
| A LINDERO POSTERIOR (metros) (2) | Libre | - | - | - | |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (3) | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| OCUPACIÓN (%) | | 100% | 100% | 100% | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo) | 1,730 | | | | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo) | - | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (4) | 7,50 | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas) | 2 (PB+1) | | | | |
| ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) | 9,50 | | | | |
| ALTURA DE LAS INSTALACIONES | 2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras. | | | | |
| CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones por encima de la altura máxima tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil ni como número de planta. | | | | |
| OTRAS CONDICIONES | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | Siempre que las dimensiones y condiciones de acceso de la parcela lo permitan, deberá incorporarse una plaza de aparcamiento por cada 150 m ² construidos. | | | | |
| CUBIERTAS | Las cubiertas podrán ser tanto planas como inclinadas | | | | |
| PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | Libre | | | | |
| PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | Libre | | | | |
| SEMISÓTANOS | Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas. | | | | |
| SÓTANOS | Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro. | | | | |
| BAJOCUBIERTAS | No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vidieras por encima de la altura máxima de la edificación. | | | | |
| CUERPOS VOLADOS | Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. | | | | |



| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-2 | SUBZONA | U2-R1 |
|---|---|---------|-------|
| | Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 1,00 metros. Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera. | | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | | | |
| MARQUESINAS | En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. | | |
| BANDERINES | En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado. | | |
| TOLDOS | En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. | | |
| ELEMENTOS SALIENTES | Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Plantas bajas: Los elementos salientes en planta baja como rejas, zócalos, recercado de huecos sólo podrán sobresalir del lindero frontal un máximo de 5cm. | | |
| OTRAS | Las paredes exteriores serán en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial. | | |
| USOS | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Residencial unifamiliar | | |
| USOS COMPATIBLES | Residencial: <ul style="list-style-type: none"> - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: <ul style="list-style-type: none"> - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial y agropecuario: <ul style="list-style-type: none"> - Almacenaje y productivo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Si perjuicio de las restricciones aplicables por legislación de la materia. Dotacional: <ul style="list-style-type: none"> - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas. | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los no explícitamente permitidos. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>(1) Las condiciones que se establecen en esta subzona son de aplicación a las nuevas parcelaciones, edificaciones y elementos añadidos a los existentes. Las parcelaciones y edificaciones anteriores podrán mantener su configuración. Serán admisibles las que incumplan alguno de estos parámetros mínimos pero se encuentren debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. (2) Si se proyectan ventanas en la pared, entonces la distancia mínima al lindero posterior habrá de ser de 3,00 metros en toda la altura de dicha pared. (3) Se tomará el menor valor resultante de aplicar las diferentes condiciones de aprovechamiento. (4) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas.</p> <p>Se prohíben los patios abiertos a fachada.</p> <p>- Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</p> | | | |

**ART.4.1.2.7. SUBZONA U2-D1**

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-2 | | SUBZONA | U2-D1 |
|--|---|----------------|----------------|----------------|
| NOMBRE | Dotacional en tipología específica Zona de Ordenación Urbanística Centro | | | |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Indicado en el plano de ordenación detallada | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA | ETE. Edificación en tipología específica | | | |
| DEFINICIÓN (1) | | | | |
| Esta subzona se define para los edificios y parcelas destinados a los usos de comunicaciones y equipamientos públicos. | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | | | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados) | 100,00 | | | |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 5,00 | | | |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 10,00 | | | |
| DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros) | 5,00 | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA | Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo. | | | |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS |
| RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Libre |
| A LINDEROS LATERALES (metros) (2) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Sin retranqueo |
| A LINDERO POSTERIOR (metros) (2) | Libre | - | - | - |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (4) | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS |
| OCUPACIÓN (%) | | 100% | 100% | 80% |
| EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo) | 1,80 | | | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo) | - | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (3) | 7,50 | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas) | 2 (PB+1) | | | |
| ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) | 9,50 | | | |
| ALTURA DE LAS INSTALACIONES | 2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras. | | | |
| CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones por encima de la altura máxima tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil ni como número de planta. | | | |
| OTRAS CONDICIONES | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | - | | | |
| CUBIERTAS | Se permiten cubiertas planas e inclinadas. | | | |
| PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | No se establece. | | | |
| PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | No se establece. | | | |
| SEMISÓTANOS | Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas. | | | |
| SÓTANOS | Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro. | | | |
| BAJOCUBIERTAS | No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación. | | | |
| CUERPOS VOLADOS | Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 1,00 metros. | | | |



| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-2 | SUBZONA | U2-D1 |
|--|--|---------|-------|
| | Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera. | | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | | | |
| MARQUESINAS | En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. | | |
| BANDERINES | En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado. | | |
| TOLDOS | En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. | | |
| ELEMENTOS SALIENTES | Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Plantas bajas: Los elementos salientes en planta baja como rejas, zócalos, recercado de huecos sólo podrán sobresalir del lindero frontal un máximo de 5cm. | | |
| OTRAS | Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. | | |
| USOS | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Comunicaciones y equipamientos públicos. | | |
| USOS COMPATIBLES | Dotacional: - Zonas Verdes públicas | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los no explícitamente permitidos. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>(1) Las condiciones que se establecen en esta subzona son de aplicación a las nuevas parcelaciones, edificaciones y elementos añadidos a los existentes. Las parcelaciones y edificaciones anteriores podrán mantener su configuración. Serán admisibles las que incumplan alguno de estos parámetros mínimos pero se encuentren debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. (2) Si se proyectan ventanas en la pared, entonces la distancia mínima al lindero posterior habrá de ser de 3,00 metros en toda la altura de dicha pared. (3) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas. (Ver gráfico en las definiciones de este Plan General). (4) Motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas, convenientemente justificadas mediante Estudio de Detalle. Si se trata de edificios privados, no podrá conllevar aumento de edificabilidad. En edificios públicos no se establece esta limitación, pues no consumen aprovechamiento lucrativo.</p> <p>-</p> <p>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</p> | | | |



ART.4.1.2.8. SUBZONA U3-R1

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-3 | SUBZONA | | | U3-R1 |
|--|---|----------------|----------------|----------------|-------|
| NOMBRE | Residencial en manzana compacta | | | | |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Indicado en el plano de ordenación detallada | | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA | EMC. Edificación en manzana compacta | | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Residencial unifamiliar | | | | |
| DEFINICIÓN (1) | | | | | |
| Esta ordenanza se aplica al crecimiento del casco urbano con viviendas de mediano tamaño en hilera, con parcelación similar a la existente en el pueblo. | | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | | | | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados) | 100,00 | | | | |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 5,00 | | | | |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 10,00 | | | | |
| DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros) | 5,00 | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA | Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo. | | | | |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Libre | |
| A LINDEROS LATERALES (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Sin retranqueo | |
| A LINDERO POSTERIOR (metros) (2) | Libre | - | - | - | |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (3) | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| OCUPACIÓN (%) | | 100% | 100% | 80% | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m ² techo/m ² suelo) | 1,558 | | | | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m ³ /m ² suelo) | - | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (4) | 7,50 | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas) | 2 (PB+1) | | | | |
| ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) | 9,50 | | | | |
| ALTURA DE LAS INSTALACIONES | 2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras. | | | | |
| CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones por encima de la altura máxima tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil ni como número de planta. | | | | |
| OTRAS CONDICIONES | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | Siempre que las dimensiones y condiciones de acceso de la parcela lo permitan, deberá incorporarse una plaza de aparcamiento por cada 150 m ² construidos. | | | | |
| CUBIERTAS | Las cubiertas podrán ser tanto planas como inclinadas | | | | |
| PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | Libre | | | | |
| PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | Libre | | | | |
| SEMISÓTANOS | Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas. | | | | |
| SÓTANOS | Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro. | | | | |
| BAJOCUBIERTAS | No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vidieras por encima de la altura máxima de la edificación. | | | | |
| CUERPOS VOLADOS | Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. | | | | |



| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-3 | SUBZONA | U3-R1 |
|---|--|---------|-------|
| | Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 1,00 metros. Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera. | | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | | | |
| MARQUESINAS | En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. | | |
| BANDERINES | En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado. | | |
| TOLDOS | En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. | | |
| ELEMENTOS SALIENTES | Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Plantas bajas: Los elementos salientes en planta baja como rejas, zócalos, recercado de huecos sólo podrán sobresalir del lindero frontal un máximo de 5cm. | | |
| OTRAS | Las paredes exteriores serán en blanco o colores claros. También se admitirán colores más oscuros dentro de la gama de los tonos terrosos propios de la geología de la zona. Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Con objeto de permitir la composición de la fachada, se autorizan rehundidos en ella de hasta 15cm de profundidad respecto de la alineación oficial. Estos rehundidos no podrán efectuarse a menos de 0,50m de los extremos de fachada, en donde habrá que ajustarse exactamente a la alineación oficial. | | |
| USOS | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Residencial unifamiliar | | |
| USOS COMPATIBLES | Residencial: - Plurifamiliar y Comunitario. Destino: Público y privado. Situación: Todas Terciario: - Comercial. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Hotelero. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. - Oficinas. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Recreativo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Industrial y agropecuario: - Almacenaje y productivo. Destino: Público y privado. Situación: Planta baja y/o edificio exclusivo. Si perjuicio de las restricciones aplicables por legislación de la materia. Dotacional: - Comunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: Todas. - Zonas Verdes. Destino: Público y privado. Situación: Todas - Equipamientos: Infraestructuras-servicios urbanos. Redes de distribución de: Saneamiento, Abastecimiento, Electricidad, Telecomunicaciones. Destino: Público y privado. Situación: En edificio exclusivo. - Equipamientos: Educativo, Cultural y Deportivo, Administrativo Institucional, Sanitario Asistencial. Destino: Público y privado. Situación: Todas. | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los no explícitamente permitidos. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>(1) Las condiciones que se establecen en esta subzona son de aplicación a las nuevas parcelaciones, edificaciones y elementos añadidos a los existentes. Las parcelaciones y edificaciones anteriores podrán mantener su configuración. Serán admisibles las que incumplan alguno de estos parámetros mínimos pero se encuentren debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. (2) Si se proyectan ventanas en la pared, entonces la distancia mínima al lindero posterior habrá de ser de 3,00 metros en toda la altura de dicha pared. (3) Se tomará el menor valor resultante de aplicar las diferentes condiciones de aprovechamiento. (4) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas.</p> <p>Se prohíben los patios abiertos a fachada.</p> <p>- Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</p> | | | |



ART.4.1.2.9. SUBZONA U3-D1

| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-3 | SUBZONA | | | U3-D1 |
|--|---|----------------|----------------|----------------|-------|
| NOMBRE | Dotacional en tipología específica Zona de Ordenación Urbanística Centro | | | | |
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Indicado en el plano de ordenación detallada | | | | |
| TIPOLOGÍA EDIFICATORIA MAYORITARIA | ETE. Edificación en tipología específica | | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Dotacional comunicaciones y equipamientos públicos. | | | | |
| DEFINICIÓN (1) | | | | | |
| Esta subzona se define para los edificios y parcelas destinados a los usos de comunicaciones y equipamientos públicos. | | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN | | | | | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (metros cuadrados) | 100,00 | | | | |
| FRENTE MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 5,00 | | | | |
| FONDO MÍNIMO DE PARCELA (metros) | 10,00 | | | | |
| DIÁMETRO MÍNIMO INSCRIBIBLE (metros) | 5,00 | | | | |
| CONDICIONES DE PARCELACIÓN PROTEGIDA | Sólo en el caso de parcelas afectadas por determinaciones del Catálogo. | | | | |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| RESPECTO A LINDERO FRONTAL (metros) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Libre | |
| A LINDEROS LATERALES (metros) (2) | - | Sin retranqueo | Sin retranqueo | Sin retranqueo | |
| A LINDERO POSTERIOR (metros) (2) | Libre | - | - | - | |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (4) | | | | | |
| | GENERAL | PLANTA BAJA | PLANTA SÓTANO | OTRAS PLANTAS | |
| OCUPACIÓN (%) | | 100% | 100% | 80% | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m2 techo/m2suelo) | 1,80 | | | | |
| EDIFICABILIDAD NETA (m3/m2 suelo) | - | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) (3) | 7,50 | | | | |
| ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (número de plantas) | 2 (PB+1) | | | | |
| ALTURA TOTAL MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (metros) | 9,50 | | | | |
| ALTURA DE LAS INSTALACIONES | 2,00. Excepto lo indicado en las observaciones de esta ficha para las instalaciones de telecomunicación y otras. | | | | |
| CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN | Son construcciones por encima de la altura máxima los elementos que realizan la formación de pendiente y cubrición de las cubiertas inclinadas, y no podrán superar en ningún punto la <i>altura total máxima de la edificación</i> . La formación de pendiente y capas de cubrición deberán arrancar inmediatamente por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> . También se permitirán las construcciones por encima de la altura máxima tales como cajas de ascensores y escaleras y castilletes para subida a terraza en cubiertas planas. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de la fachada del edificio, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30º con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación. Los petos o pretilos sobre la fachada no sobrepasarán 1,20 metros de la <i>altura máxima de la edificación</i> definida en estas normas. A los efectos del cumplimiento de estas normas urbanísticas, las construcciones por encima de la <i>altura máxima de la edificación</i> no computan como superficie construida ni como superficie útil ni como número de planta. | | | | |
| OTRAS CONDICIONES | | | | | |
| PLAZAS DE APARCAMIENTO | - | | | | |
| CUBIERTAS | Se permiten cubiertas planas e inclinadas. | | | | |
| PENDIENTE MÍNIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | No se establece. | | | | |
| PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTAS INCLINADAS | No se establece. | | | | |
| SEMISÓTANOS | Permitidos. No computan como superficie construida a efectos del cumplimiento de las condiciones de aprovechamiento. Se considera semisótano aquella planta o parte de ella para la que la cara superior del forjado que la cubre está a una cota igual o menor que 1,00 metro sobre la rasante, medida en todos los puntos del perímetro. Debido a las fuertes pendientes, una planta puede ser a la vez sótano, semisótano y planta sobre rasante en diferentes zonas. | | | | |
| SÓTANOS | Se permite una planta bajo rasante. La profundidad máxima edificable será de 5,00 metros, que se deberá cumplir en todos los puntos del perímetro. | | | | |
| BAJOCUBIERTAS | No permitidas. (Ver apartado de definiciones al inicio de estas normas). No se admiten las piezas vivideras por encima de la altura máxima de la edificación. | | | | |
| CUERPOS VOLADOS | Se permiten los cuerpos volados abiertos (balcones) y cerrados (translúcidos y opacos). Los cuerpos volados dentro de la parcela son libres. Las siguientes condiciones sólo son de aplicación a los cuerpos volados sobre la vía pública: Altura mínima sobre la vía pública: 3,50 metros. La altura se medirá en el punto más cercano a la rasante. Saliente máximo sobre el ancho de la vía pública: 1,00 metros. | | | | |

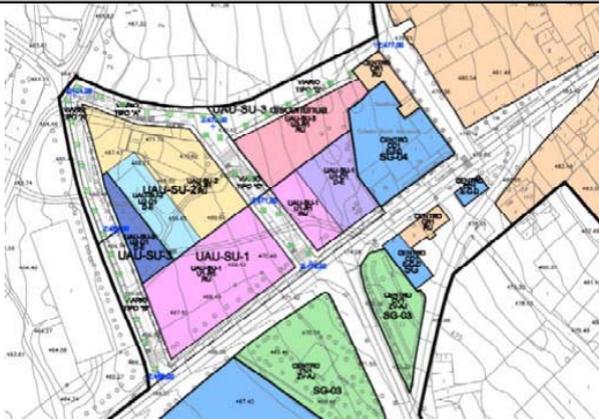


| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-3 | SUBZONA | U3-D1 |
|--|--|---------|-------|
| | Los cuerpos volados sobre la vía pública sólo se permiten en calles de ancho superior a 5 metros. Deberán quedar remetidos como mínimo 20cm del acerado. Deberán quedar separados al menos 0,50m de la medianera. | | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | | | |
| MARQUESINAS | En las marquesinas de planta baja la altura libre mínima sobre la rasante será de 2,25 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando en todo caso el arbolado. | | |
| BANDERINES | En planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. Respetando en todo caso el arbolado. | | |
| TOLDOS | En los toldos en planta baja, la altura mínima libre sobre la rasante será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m, respetando en todo caso el arbolado. | | |
| ELEMENTOS SALIENTES | Cubiertas: los salientes de cornisas y aleros no podrán sobresalir más de 0,50m de la alineación oficial. Plantas bajas: Los elementos salientes en planta baja como rejas, zócalos, recercado de huecos sólo podrán sobresalir del lindero frontal un máximo de 5cm. | | |
| OTRAS | Tanto en paramentos exteriores como en cubiertas quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. | | |
| USOS | | | |
| USO PORMENORIZADO MAYORITARIO | Comunicaciones y equipamientos públicos. | | |
| USOS COMPATIBLES | Dotacional: - Zonas Verdes públicas | | |
| USOS PROHIBIDOS | Los no explícitamente permitidos. | | |
| OBSERVACIONES | | | |
| <p>(1) Las condiciones que se establecen en esta subzona son de aplicación a las nuevas parcelaciones, edificaciones y elementos añadidos a los existentes. Las parcelaciones y edificaciones anteriores podrán mantener su configuración. Serán admisibles las que incumplan alguno de estos parámetros mínimos pero se encuentren debidamente registradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan. (2) Si se proyectan ventanas en la pared, entonces la distancia mínima al lindero posterior habrá de ser de 3,00 metros en toda la altura de dicha pared. (3) La altura máxima de la edificación se habrá de cumplir en todo el perímetro de la edificación respecto a la rasante natural del terreno. Si el terreno presenta su topografía ya modificada por vaciados o rellenos, se interpolarán en línea recta las cotas superior e inferior de la rasante natural. En caso de pendientes pronunciadas la edificación deberá disponerse de tal forma que cumpla el requisito de altura máxima en todos los puntos, por ejemplo mediante escalonamiento o cubiertas inclinadas. (Ver gráfico en las definiciones de este Plan General). (4) Motivadamente, el Ayuntamiento podrá autorizar mayores alturas, convenientemente justificadas mediante Estudio de Detalle. Si se trata de edificios privados, no podrá conllevar aumento de edificabilidad. En edificios públicos no se establece esta limitación, pues no consumen aprovechamiento lucrativo.</p> <p>-</p> <p>Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura de la presente subzona de ordenanza, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.</p> | | | |

CAPÍTULO.4.2. GESTIÓN (ORDENACIÓN DETALLADA).
SECCIÓN.4.2.1. SUELO URBANO
ART.4.2.1.1. Unidades de Actuación Urbanizadora

| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN DETALLADA |
|--|--------------|--|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO (OE) |
| UNIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA, ÁREA DE REPARTO y ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | UAU-SU-01 (OE) |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL (OE) |
| DESCRIPCIÓN | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | |
| | VALOR | OBSERVACIONES |
| REPARTO DE LA SUPERFICIE SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD | 4976,10 (OE) | NOTA IMPORTANTE: Los valores de cesiones indicados para esta unidad de actuación en la ficha de ordenación estructural son los mínimos que cumplen con los estándares legales. En esta ficha los valores que se indican son los resultantes del diseño y ordenación detallada propuestos, siempre mayores que los de la ficha de ordenación estructural. En caso de modificación de la ordenación detallada se deberán respetar los mínimos indicados en la ficha de ordenación estructural. |
| SUPERFICIE TOTAL DE SOLARES RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo) | 3309,05 | |
| CESIONES DE VIARIO (m ² suelo) | 1667,05 | |
| REPARTO DE LA SUPERFICIE TOTAL DE SOLARES | | |
| CESIONES DE TERRENO PARA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | 750,58 | |
| CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m ² suelo) | 0,00 | |
| SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS (m ² suelo) | 2558,47 | |
| EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo) | 1,361 | |
| USOS COMPATIBLES | | Ver ordenación de usos pormenorizados en su ficha particular para las subzonas presentes en este sector, que son (OD): <ul style="list-style-type: none"> • U1-R1 • U1-D1 |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | Ver las condiciones edificatorias establecidas en su ficha particular para las subzonas presentes en este sector, que son (OD): <ul style="list-style-type: none"> • U1-R1 • U1-D1 |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | |
| | | |



| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN DETALLADA | |
|--|--|----------------------------|--|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO (OE) | |
| UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, ÁREA DE REPARTO y ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | UAU-SU-02 (OE) | |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL (OE) | |
| DESCRIPCIÓN | | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | | |
| | | VALOR | OBSERVACIONES |
| REPARTO DE LA SUPERFICIE SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD | | 4093,85 (OE) | NOTA IMPORTANTE: Los valores de cesiones indicados para esta unidad de actuación en la ficha de ordenación estructural son los mínimos que cumplen con los estándares legales. En esta ficha los valores que se indican son los resultantes del diseño y ordenación detallada propuestos, siempre mayores que los de la ficha de ordenación estructural. En caso de modificación de la ordenación detallada se deberán respetar los mínimos indicados en la ficha de ordenación estructural. |
| SUPERFICIE TOTAL DE SOLARES RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo) | | 2367,15 | |
| CESIONES DE VIARIO (m ² suelo) | | 1726,70 | |
| REPARTO DE LA SUPERFICIE TOTAL DE SOLARES | | | |
| CESIONES DE TERRENO PARA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | | 710,40 | |
| CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m ² suelo) | | 0,00 | |
| SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS (m ² suelo) | | 1656,75 | |
| EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo) | | 1,730 | |
| USOS COMPATIBLES | | | Ver ordenación de usos pormenorizados en su ficha particular para las subzonas presentes en este sector, que son (OD): <ul style="list-style-type: none">• U2-R1• U2-D1 |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | | Ver las condiciones edificatorias establecidas en su ficha particular para las subzonas presentes en este sector, que son (OD): <ul style="list-style-type: none">• U2-R1• U2-D1 |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | | |
|  | | | |

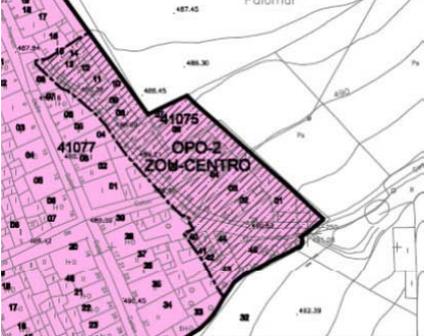


| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN DETALLADA | |
|--|--|----------------------------|--|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO (OE) | |
| UNIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA, ÁREA DE REPARTO y ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | UAU-SU-03 (OE) | |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL (OE) | |
| DESCRIPCIÓN | | | |
| Situada al este de la población. Tiene acceso al suelo urbano consolidado por las Calles Espino, Atalaya, Hierros y Cáceres, las tres últimas en fondo de saco actualmente. Por la parte superior queda delimitada por la parcela de la Residencia de Mayores. El resto del perímetro modifica en parte el antiguo límite de suelo urbano, con la finalidad de obtener un trazado urbano más sencillo. | | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | | |
| | | VALOR | OBSERVACIONES |
| REPARTO DE LA SUPERFICIE SUPERFICIE BRUTA TOTAL DE LA UNIDAD | | 2542,85 (OE) | NOTA IMPORTANTE: Los valores de cesiones indicados para esta unidad de actuación en la ficha de ordenación estructural son los mínimos que cumplen con los estándares legales. En esta ficha los valores que se indican son los resultantes del diseño y ordenación detallada propuestos, siempre mayores que los de la ficha de ordenación estructural. En caso de modificación de la ordenación detallada se deberán respetar los mínimos indicados en la ficha de ordenación estructural. |
| SUPERFICIE TOTAL DE SOLARES RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² suelo) | | 1625,00 | |
| CESIONES DE VIARIO (m ² suelo) | | 917,85 | |
| REPARTO DE LA SUPERFICIE TOTAL DE SOLARES | | | |
| CESIONES DE TERRENO PARA EQUIPAMIENTOS (m ² suelo) | | 482,84 | |
| CESIONES DE TERRENO PARA ZONAS VERDES (m ² suelo) | | 0,00 | |
| SUPERFICIE DE SOLARES LUCRATIVOS (m ² suelo) | | 1142,16 | |
| EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (m ² techo/m ² suelo) | | 1,558 | |
| USOS COMPATIBLES | | | Ver ordenación de usos pormenorizados en su ficha particular para las subzonas presentes en este sector, que son (OD): <ul style="list-style-type: none">• U3-R1• U3-D1 |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | | Ver las condiciones edificatorias establecidas en su ficha particular para las subzonas presentes en este sector, que son (OD): <ul style="list-style-type: none">• U3-R1• U3-D1 |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | | |
| | | | |

**ART.4.2.1.2. Fichas resumen de obras públicas ordinarias para completar la urbanización**

| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN DETALLADA | |
|--|------------------------------------|--|--|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO (OE) | |
| OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN | | OPO-01 (OE) | |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | CENTRO (OE) | |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL (OE) | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | | |
| | VALOR | OBSERVACIONES | |
| SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo) | 4.139,18 | (OE) | |
| CESIONES DE VIARIO | 0,00 | No hay cesiones de terrenos porque no es necesario ampliar el ancho de los viarios existentes. | |
| USOS COMPATIBLES | | Ver ordenación de usos pormenorizados en su ficha particular para las subzonas presentes en esta OPO, que son (OD): <ul style="list-style-type: none">• CR1 | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | Ver las condiciones edificatorias establecidas en su ficha particular para las subzonas presentes en esta OPO, que son (OD): <ul style="list-style-type: none">• CR1 | |
| INSTALACIONES URBANAS NECESARIAS PARA LA CONSOLIDACIÓN | | | |
| Electricidad | Existente | | |
| Alumbrado público | Ver plano de ordenación detallada. | | |
| Viario | Ver plano de ordenación detallada. | | |
| Saneamiento | Ver plano de ordenación detallada. | | |
| Abastecimiento de agua | Ver plano de ordenación detallada. | | |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | | |
| | | | |



| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN DETALLADA |
|---|------------------------------------|--|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO (OE) |
| OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN | | OPO-02 (OE) |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | CENTRO (OE) |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL (OE) |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | |
| | VALOR | OBSERVACIONES |
| SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo) | 2.974,34 | (OE) |
| CESIONES DE VIARIO | 0,00 | No hay cesiones de terrenos porque no es necesario ampliar el ancho de los viarios existentes. |
| USOS COMPATIBLES | | Ver ordenación de usos pormenorizados en su ficha particular para las subzonas presentes en esta OPO, que son (OD): <ul style="list-style-type: none">• CR1 |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | Ver las condiciones edificatorias establecidas en su ficha particular para las subzonas presentes en esta OPO, que son (OD): <ul style="list-style-type: none">• CR1 |
| INSTALACIONES URBANAS NECESARIAS PARA LA CONSOLIDACIÓN | | |
| Electricidad | Existente | |
| Alumbrado público | Ver plano de ordenación detallada. | |
| Viario | Ver plano de ordenación detallada. | |
| Saneamiento | Ver plano de ordenación detallada. | |
| Abastecimiento de agua | Ver plano de ordenación detallada. | |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | |
|  | | |



| FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES | | ORDENACIÓN DETALLADA | |
|--|------------------------------------|--|--|
| CLASIFICACIÓN | | URBANO NO CONSOLIDADO | |
| OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN | | OPO-03 (OE) | |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | | CENTRO (OE) | |
| USO GLOBAL | | RESIDENCIAL (OE) | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | | | |
| | VALOR | OBSERVACIONES | |
| SUPERFICIE BRUTA (m ² suelo) | 4985,89 | (OE) | |
| CESIONES DE VIARIO | 0,00 | Ver ordenación de usos pormenorizados en su ficha particular para las subzonas presentes en esta OPO, que son (OD): <ul style="list-style-type: none">• CR1 | |
| USOS COMPATIBLES | | Ver las condiciones edificatorias establecidas en su ficha particular para las subzonas presentes en esta OPO, que son (OD): <ul style="list-style-type: none">• CR1 | |
| CONDICIONES EDIFICATORIAS | | Ver condiciones por Zona de Ordenación Urbanística. | |
| INSTALACIONES URBANAS NECESARIAS PARA LA CONSOLIDACIÓN | | | |
| Electricidad | Existente | | |
| Alumbrado público | Ver plano de ordenación detallada. | | |
| Viario | Ver plano de ordenación detallada. | | |
| Saneamiento | Ver plano de ordenación detallada. | | |
| Abastecimiento de agua | Ver plano de ordenación detallada. | | |
| DOCUMENTOS ASOCIADOS | | | |
| | | | |



CAPÍTULO.4.3. ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN.4.3.1. RED VIARIA.

ART.4.3.1.1. Condiciones detalladas de red viaria

| RED VIARIA | | Detallada | Nº 1 |
|-------------------------|---|-----------|------|
| DATOS GENERALES | DENOMINACIÓN: Red Viaria Propuesta. | | |
| | ÁMBITO DE APLICACIÓN: UAU-SU-01, UAU-SU-02, UAU-SU-03 | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | ESTADO INFRAESTRUCTURA: Propuesto | | |
| | DESCRIPCIÓN: | | |
| | TIPO DE MATERIAL: | | |
| | OTRAS DETERMINACIONES: | | |

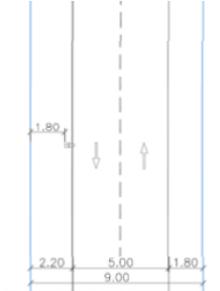
Los viarios de nueva creación están sujetos a dos condicionantes: la normativa aplicable y el número de aparcamientos que haya que disponer en ellos en función de la ordenación del ámbito en que se encuentren.

La Orden VIV/561/2010 del Ministerio de Vivienda de condiciones básicas de

accesibilidad, establece que en todo su desarrollo establece que el itinerario peatonal accesible la pendiente transversal máxima será del 2% y la longitudinal del 6%, por lo tanto, el viario entero queda condicionado a estas pendientes, para permitir que el tránsito peatonal, en plataforma mixta, en acerado, o en cruce de peatones, pueda ser accesible. Esto se aplica a todos los viarios nuevos de este Plan donde se ha realizado la ordenación detallada. En los sectores, las soluciones que proponga el planeamiento de desarrollo deberán ser iguales o superiores.

En este Plan General los viarios contemplados en la ordenación detallada son:

| VIARIO TIPO |
|--|
| Viario mixto peatonal-rodado mínimo sin aparcamiento. |
|  |
| <p>El Reglamento de Accesibilidad de Extremadura, Decreto 8/2003 recoge las dimensiones de los viales en base a su destino. Para que en él sea posible realizar un giro o cambio de dirección de un vehículo a motor, la Norma U.1.2.2 de las Normas Técnicas del referido decreto, refieren un ancho mínimo de 6,50 metros.</p> <p>Si se trata de un viario exclusivamente peatonal no se contempla la necesidad de girar con vehículos: El Reglamento de Accesibilidad de Extremadura, Decreto 8/2003 indica en la Norma U.1.2.2 un ancho mínimo de 3,50 metros, permitiéndose estrechamientos puntuales de 3,00 metros.</p> |

| VIARIO TIPO |
|--|
| Tramo de viario de doble sentido con acerado, con alumbrado a un lado, sin paso de peatones y sin aparcamiento |
|  |
| <p>Se considera un ancho mínimo de carril de rodadura de 2,50 metros para cada sentido. La Orden VIV/561/2010 establece en el artículo 5 que el itinerario peatonal accesible en todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros. En el artículo 10 establece que el itinerario peatonal accesible nunca podrá ser invadido por un elemento de urbanización, como alumbrado público, jardinería (también artículo 18) y mobiliario (también en artículo 26). El ancho final del acerado en este caso viene dado por la incorporación de farolas. Se tendrá que el acerado alcanzará un ancho de 2,20 metros. El ancho final de este viario alcanza 9,00 metros.</p> |

VIARIO TIPO

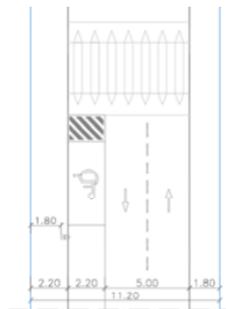
Tramo de viario de doble sentido con acerado, con alumbrado a ambos lados, sin paso de peatones y sin aparcamiento



Se considera un ancho mínimo de carril de rodadura de 2,50 metros para cada sentido. La Orden VIV/561/2010 establece en el artículo 5 que el itinerario peatonal accesible en todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros. En el artículo 10 establece que el itinerario peatonal accesible nunca podrá ser invadido por un elemento de urbanización, como alumbrado público, jardinería (también artículo 18) y mobiliario (también en artículo 26). El ancho final del acerado en este caso viene dado por la incorporación de farolas. Se tendrá que el acerado alcanzará un ancho de 2,20 metros. El ancho final de este viario alcanza 9,40 metros..

VIARIO TIPO

Tramo de viario de doble sentido con acerado, con alumbrado a un lado, con aparcamiento, con cruce entre itinerario peatonal y vehicular mediante paso de peatones a nivel de acerado.



Se considera un ancho mínimo de carril de rodadura de 2,50 metros para cada sentido. La Orden VIV/561/2010 establece en el artículo 5 que el itinerario peatonal accesible en todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros. En el artículo 10 establece que el itinerario peatonal accesible nunca podrá ser invadido por un elemento de urbanización, como alumbrado público, jardinería (también artículo 18) y mobiliario (también en artículo 26).

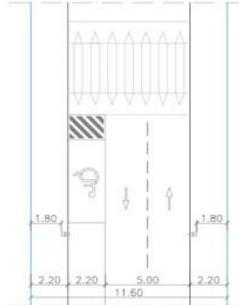
La altura de la acera establece en 10 cm, que es suficientemente perceptible para evitar tropiezos, y a la vez no supera los 15 cm que indica la Norma U.1.1.5 del Reglamento de Accesibilidad de Extremadura.

El ancho final del acerado en este caso viene dado por la incorporación del alumbrado público. Se concluye por tanto un ancho de acera de 2,20 metros.

Las plazas de aparcamiento accesibles tienen unas dimensiones mínimas (artículo 35.3 de la Orden Ministerial) de 2,20x5,00 metros, si son en cordón, suponen que el ancho final de este viario alcanza 11,20 metros.

VIARIO TIPO

Tramo de viario de doble sentido con acerado, con alumbrado, con aparcamiento, con cruce entre itinerario peatonal y vehicular mediante paso de peatones a nivel de acerado.



Se considera un ancho mínimo de carril de rodadura de 2,50 metros para cada sentido. La Orden VIV/561/2010 establece en el artículo 5 que el itinerario peatonal accesible en todo su desarrollo poseerá una anchura libre de paso no inferior a 1,80 metros. En el artículo 10 establece que el itinerario peatonal accesible nunca podrá ser invadido por un elemento de urbanización, como alumbrado público, jardinería (también artículo 18) y mobiliario (también en artículo 26).

La altura de la acera establece en 10 cm, que es suficientemente perceptible para evitar tropiezos, y a la vez no supera los 15 cm que indica la Norma U.1.1.5 del Reglamento de Accesibilidad de Extremadura.

El ancho final del acerado en este caso viene dado por la incorporación del alumbrado público. Se concluye por tanto un ancho de acera de 2,20 metros.

Las plazas de aparcamiento accesibles tienen unas dimensiones mínimas (artículo 35.3 de la Orden Ministerial) de 2,20x5,00 metros, si son en cordón, suponen que el ancho final de este viario alcanza 11,60 metros.



SECCIÓN.4.3.2. SANEAMIENTO.

ART.4.3.2.1. Condiciones detalladas de saneamiento

| SANEAMIENTO | | Detallada | Nº 1 |
|-------------------------|--|-----------|------|
| DATOS GENERALES | DENOMINACIÓN: Red de Saneamiento interior. En algunos ámbitos de aplicación la red interior de saneamiento se encuentra ya existente y es válida para las nuevas actuaciones. | | |
| | ÁMBITO DE APLICACIÓN: UAU-SU-01, UAU-SU-02, UAU-SU-03 | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | ESTADO INFRAESTRUCTURA: Propuesto | | |
| | DESCRIPCIÓN: Red interior de saneamiento propuesta | | |
| | DISPOSICIÓN SANEAMIENTO: Subterránea en eje de calle con pozos de saneamiento a menos de 40 m. | | |
| | DIÁMETRO: | | |
| | TIPO DE MATERIAL: | | |
| | CONSERVACIÓN: | | |
| | OTRAS DETERMINACIONES | | |



SECCIÓN.4.3.3. ABASTECIMIENTO.

ART.4.3.3.1. Condiciones detalladas de abastecimiento

| ABASTECIMIENTO | | Detallada | Nº 1 |
|-------------------------|---|-----------|------|
| DATOS GENERALES | DENOMINACIÓN: Red Interior de abastecimiento. En algunos ámbitos de aplicación la red interior de abastecimiento es existente y válida. En los demás ámbitos se ha propuesto una solución. | | |
| | ÁMBITO DE APLICACIÓN: UAU-SU-01, UAU-SU-02, UAU-SU-03 | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | ESTADO INFRAESTRUCTURA: Propuesto. | | |
| | DESCRIPCIÓN: . Red de abastecimiento interior propuesto | | |
| | DISPOSICIÓN ABASTECIMIENTO: Subterráneo bajo acerado con los accesorios y elementos singulares adecuados. | | |
| | DIÁMETRO: | | |
| | TIPO DE MATERIAL: PVC | | |
| | CONSERVACIÓN: | | |
| | OTRAS DETERMINACIONES: | | |



SECCIÓN.4.3.4. ALUMBRADO.

ART.4.3.4.1. Condiciones detalladas de alumbrado

| ALUMBRADO | | Detallada | Nº 1 |
|-------------------------|--|-----------|------|
| DATOS GENERALES | DENOMINACIÓN: Red Interior de Alumbrado propuesta. | | |
| | ÁMBITO DE APLICACIÓN: UAU-SU-01, UAU-SU-02, UAU-SU-03 | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | ESTADO INFRAESTRUCTURA: Propuesto. | | |
| | DESCRIPCIÓN: | | |
| | TIPO DE ALUMBRADO: | | |
| | OTRAS DETERMINACIONES | | |



SECCIÓN.4.3.5. ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN.

ART.4.3.5.1. Condiciones detalladas de electricidad baja tensión

| | | | |
|----------------------------------|--|------------------|-------------|
| ELECTRICIDAD BAJA TENSIÓN | | Detallada | Nº 1 |
| DATOS GENERALES | DENOMINACIÓN: Red Interior de Baja Tensión propuesta | | |
| | ÁMBITO DE APLICACIÓN: UAU-SU-01, UAU-SU-02, UAU-SU-03 | | |
| PARÁMETROS PARTICULARES | ESTADO INFRAESTRUCTURA: Propuesto. | | |
| | DESCRIPCIÓN: | | |
| | DISPOSICIÓN ELECTRICIDAD: Se ejecutarán las zanjas y canalizaciones según establezca el Reglamento de Baja Tensión y la Empresa suministradora. | | |
| | TENSIÓN: | | |
| | OTRAS DETERMINACIONES | | |



CATÁLOGO

A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

A.1. OBJETIVOS Y CONTENIDO

Para la redacción de la presente normativa se han tenido en cuenta de modo preeminente:

- Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura
- Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

En el Catálogo se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio.

La elaboración de un documento de estas características surge en respuesta a la creciente preocupación por la preservación y protección del patrimonio, y la rehabilitación urbana de un casco urbano que posee muestras de arquitectura popular bien conservadas.

El análisis de la situación actual del casco urbano y del término municipal es el punto de partida de la elaboración de este catálogo.

Su finalidad es la de proteger los inmuebles más destacados, así como detener cualquier proceso de degradación de los elementos que lo componen.

Los objetivos básicos que se contemplan en el catálogo son: la recuperación y mantenimiento del atractivo residencial, y la mejora de la imagen urbana.

Tal y como recoge el artículo 89 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el Catálogo de Bienes Protegidos se compone de:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Estudios complementarios.
- Plano de Información.
- Ficha individual de cada elemento catalogado con indicación de los datos identificativos del inmueble, nivel de protección asignado de entre los previstos en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, descripción de



sus características constructivas, estado de conservación, medidas para su conservación, rehabilitación y protección, así como su uso actual y el atribuido, especificando su destino público o privado.

- Planos de situación del inmueble catalogado y fotografía de éste (se incluyen dentro de la ficha anteriormente mencionada).
- Normativa de aplicación expresiva del resultado pretendido.
- Planos prospectivos. Dada la pequeña entidad del catálogo y al no tratarse de un Plan Especial no es necesaria la elaboración de estos planos de las medidas previstas y su aplicación a los inmuebles.

En el Catálogo se incluyen los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección.

A.2. TIPOS DE ELEMENTOS ESTUDIADOS EN EL CATÁLOGO

En este trabajo se han estudiado los siguientes tipos de elementos, dentro de los listados recibidos:

- Bienes de Interés Cultural BIC
- Bienes incluidos en el Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura IPHCE
- Bienes incluidos en el Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura IAVE
- Yacimientos Arqueológicos
- Bienes catalogados por la normativa anterior

Para la elaboración del Catálogo de Bienes Protegidos se requirió la siguiente información:

- Se solicitó a la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura la documentación disponible, y se recibió de la Dirección General de Patrimonio Cultural un informe sobre los elementos, un modelo de ficha de elementos catalogados y un modelo de normativa de protección del patrimonio arqueológico, a fin de incluirlo en el documento final.

El PDSU vigente no contenía Catálogo de Elementos Protegidos, por lo que no ha sido necesario revisarlo.

Primero se analizaron todos los listados recibidos. De los elementos, algunos eran BIC, por lo que se hizo un listado más.

A.2.1. LISTADO DE BIENES DEL INVENTARIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE EXTREMADURA

Los bienes inmuebles que figuran en la relación recibida son de distinto tipo: edificios, elementos escultóricos, etc. Los edificios encuentran fácil acomodo en las indicaciones del Reglamento de Planeamiento. Sobre los objetos escultóricos, es difícil hablar, por ejemplo, de usos, en los términos en los que los entiende el Reglamento de Planeamiento, y la protección se establece por un lado para el objeto en sí, y por otro para la parcela o el inmueble, de distintos grados. Por ejemplo, un escudo se habrá de proteger de forma integral, pero este grado no será aplicable a la parcela o inmueble entero.

A continuación, se enumeran y localizan uno a uno.

| NÚMERO DE ORDEN EN EL LISTADO | DENOMINACIÓN | LOCALIZACIÓN SEGÚN EL LISTADO Y ACLARACIONES | BIC |
|-------------------------------|----------------------------|--|-----|
| 01 | CASA DE CASTRO | C/ Mayor, 9 (Antigua C/ José Antonio) | NO |
| 02 | POZO | C/ Hernán Cortés | NO |
| 03 | VIVIENDA PARTICULAR | C/ Mayor, 33 (Antigua C/ José Antonio) | NO |
| 04 | CRUCERO | Plaza de España | SÍ |
| 05 | IGLESIA DEL SANTO ESPÍRITU | C/ Mayor, 23 (Antigua C/ José Antonio) | NO |

A.2.2. LISTADO DE YACIMIENTOS DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA

Los yacimientos arqueológicos que se han estudiado en el presente Catálogo son los del listado de la Carta Arqueológica de Extremadura, y se relacionan a continuación:



| Nº DE ORDEN EN EL LISTADO | REFERENCIA CARTA AQUEOLÓGICA EXTREMADURA | DENOMINACIÓN | TIPO | BIC |
|---------------------------|--|----------------------------|--------------------------|-----|
| Y01 | YAC76349 | "SIN DENOMINACIÓN" | ASENTAMIENTO RURAL | NO |
| Y02 | YAC76343 | "FRENTE DEHESA DOÑA MARÍA" | INDUSTRIAS LÍTICAS | NO |
| Y03 | YAC76337 | "DEHESA DEL ESCORIAL" | ASENTAMIENTO RURAL | NO |
| Y04 | YAC76352 | "SIN DENOMINACIÓN" | ASENTAMIENTO RURAL | NO |
| Y05 | YAC29231 | "DEHESA DE MARI" | ASENTAMIENTO RURAL | NO |
| Y06 | YAC29601 | "MAJADA DE LA VACA" | ASENTAMIENTO RURAL | NO |
| Y07 | YAC76328 | "DEHESA BOYAL" | INDUSTRIAS LÍTICAS. | NO |
| Y08 | YAC76325 | "LOTE LOS HUERTOS" | MATERIALES EN SUPERFICIE | NO |
| Y09 | YAC76340 | "DEHESA NUEVA" | INDUSTRIAS LÍTICAS | NO |

A.2.3. LISTADO DE ELEMENTOS DEL INVENTARIO DE ARQUITECTURA VERNÁCULA DE EXTREMADURA

Los elementos de arquitectura vernácula o tradicional son aquellos que se tienen en consideración por su interés etnológico, su dimensión simbólica para la localidad, o porque conservan las estructuras constructivas propias de los modelos característicos de la zona.

Los inmuebles que más abajo se reseñan son los incluidos en el Inventario de Arquitectura Vernácula llevado a cabo desde la Dirección General de Patrimonio Cultural, y remitidos al equipo redactor de este Plan.

Algunos de estos elementos ya estaban incluidos en el listado de Bienes Inmuebles. Para ellos no se crean dos fichas, sino que se unifica en una sola todos los datos, como se detallará en el capítulo justificativo, más adelante.



| Nº | CÓDIGO SEGÚN EL LISTADO DE IAVE | DENOMINACIÓN IAVE | LOCALIZACIÓN DEL INVENTARIO Y ACLARACIONES | OTRA FIGURA DE PROTECCIÓN PREVALENTE |
|----|---------------------------------|---------------------|---|--------------------------------------|
| 01 | NO NOS CONSTA | POZO | Plaza Alta | NO |
| 02 | ARQV109372 | VIVIENDA | Calle Colón 7 | NO |
| 03 | ARQV109313 | HUERTA | A las afueras del núcleo urbano, en dirección este | NO |
| 04 | NO NOS CONSTA | CRUCERO | Coincide con el del listado de IPHCE | IPHCE |
| 05 | ARQV109336 | POZO | Coincide con el del listado de IPHCE | IPHCE |
| 06 | NO NOS CONSTA | VIVIENDA PARTICULAR | Calle Mayor 33 Coincide con la del listado IPHCE | IPHCE |
| 07 | NO NOS CONSTA | CASA DE CASTRO | Calle Mayor 9 Coincide con la del listado IPHCE | IPHCE |

A.2.4. BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Una vez estudiados todos los listados, se confeccionó el correspondiente a los bienes de Interés Cultural.

| DENOMINACIÓN | | DECLARACIÓN |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| 01 | CRUCERO EN LA PLAZA DE ESPAÑA | Disposición Adicional 2ª Ley 2/1999 |

A.2.5. LISTADO DE BIENES CATALOGADOS POR EL PLANEAMIENTO ANTERIOR

No se ha tenido constancia de la existencia de bienes catalogados en el Planeamiento anterior, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

A.2.6. OTROS

No se ha tenido constancia de la existencia de bienes merecedores de pertenecer a este Catálogo que no estén ya incluidos en los listados indicados en los apartados anteriores.

A.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO

Una vez revisados los listados recibidos, se procede a elaborar el listado propio de los bienes que se protegerán en este Plan General, con la justificación de cada uno de ellos. Cada uno de los elementos cuenta con una ficha individualizada en este Catálogo, en la que se detallan las características y medidas para cada uno de ellos.

| NÚMERO DE FICHA | DENOMINACIÓN | JUSTIFICACIÓN (ver descripción detallada en su ficha) |
|-----------------|--|---|
| 01 | CASA DE CASTRO | Se incluye en el Catálogo por pertenecer al Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y al Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura. |
| 02 | POZO EN CALLE HERNÁN CORTÉS | Se incluye en el Catálogo por pertenecer al Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y al Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura. |
| 03 | VIVIENDA EN CALLE MAYOR 33 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer al Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y al Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura. |
| 04 | CRUCERO EN LA PLAZA DE ESPAÑA | Se incluye en el Catálogo por pertenecer al Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y al Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura. Además, es Bien de Interés Cultural. |
| 05 | IGLESIA DEL SANTO ESPÍRITU | Se incluye en el Catálogo por pertenecer al Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura |
| 06 | POZO EN LA PLAZA ALTA | Se incluye en el Catálogo por pertenecer al Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura |
| 07 | VIVIENDA EN CALLE COLÓN 7 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer al Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura |
| 08 | HUERTA EN CALLE ESPRONCEDA 32 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer al Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura |
| 09 | Y01. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "SIN DENOMINACIÓN" YAC76349 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer a la Carta Arqueológica de Extremadura |
| 10 | Y02. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "FRENTE DEHESA DOÑA MARÍA" YAC76343 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer a la Carta Arqueológica de Extremadura |
| 11 | Y03. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "DEHESA DEL ESCORIAL" YAC76337 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer a la Carta Arqueológica de Extremadura |
| 12 | Y04. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "SIN DENOMINACIÓN" YAC776352 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer a la Carta Arqueológica de Extremadura |
| 13 | Y05. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "DEHESA DE MARI" YAC29231 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer a la Carta Arqueológica de Extremadura |
| 14 | Y06. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "MAJADA DE LA VACA" YAC29601 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer a la Carta Arqueológica de Extremadura |
| 15 | Y07. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "DEHESA BOYAL" YAC76328 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer a la Carta Arqueológica de Extremadura |
| 16 | Y08. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "LOTE LOS HUERTOS" YAC76325 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer a la Carta Arqueológica de Extremadura |
| 17 | Y09. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "DEHESA NUEVA" YAC776352 | Se incluye en el Catálogo por pertenecer a la Carta Arqueológica de Extremadura |

A.4. ELEMENTOS DE LOS LISTADOS QUE SE HAN DESCARTADO

Aunque durante el proceso de redacción se han conocido variaciones en la Carta Arqueológica, en la que han sido eliminados algunos yacimientos, no los reflejamos aquí como elementos descartados, para no inducir a error.



B. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Para la elaboración del presente Catálogo se ha realizado el trabajo de campo necesario para comprobar el estado de conservación de los elementos localizados con la información recibida de la Consejería de Cultura.

Para la realización del catálogo se ha consultado:

- Información facilitada por el Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Extremadura (listado y fichas de Bienes Inmuebles Inventariados y Cartas Arqueológicas Inventariadas).
- Madoz, P. "Diccionario geográfico e Histórico-Estadístico de España y sus Posesiones de Ultramar". Madrid. 1848.
- Rubio Masa, J. C. "Arquitectura Popular de Extremadura". Editora Regional de Extremadura. 1985.
- Trabajo in situ en la localidad.
- Información aportada por el Ayuntamiento.

C. PLANOS DE INFORMACIÓN

Se han realizado planos de información a escala adecuada que permiten ubicar los elementos.

D. NORMATIVA DE APLICACIÓN EXPRESIVA DEL RESULTADO PRETENDIDO

La normativa de aplicación del Catálogo pertenece a la ordenación estructural, tanto el articulado como todas y cada una de las fichas.

Artículo 1. Función del Catálogo del PGM

El Catálogo de Bienes Protegidos identifica y regula la conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles (arquitectónicos, escultóricos y pictórico-murales), los espacios y los yacimientos arqueológicos del Término Municipal o integrantes de un ambiente característico o tradicional, bien como representativos del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

Artículo 2. Relación del Catálogo del PGM con otros instrumentos de ordenación urbanística

El presente Catálogo forma parte del Plan General Municipal, y se ha tramitado conjuntamente. Consta de sus propios documentos. De esta manera, el Catálogo adquiere su identidad propia y puede separarse completamente, siguiendo su propia evolución.

Artículo 3. Modificación del Catálogo del PGM

En todo caso, y sin perjuicio de cuantos otros pudieran ser procedentes, la modificación del Catálogo se someterá a previo informe del órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente en la materia.

Artículo 4. Tipos de bienes catalogados por el PGM

A lo largo del articulado del presente Catálogo, la expresión *bienes catalogados* se corresponde exactamente con los pertenecientes al presente Catálogo del Plan General Municipal, con independencia de que puedan pertenecer o no a otros catálogos de otras entidades o a otras figuras de protección.

El presente Catálogo protege tanto los Bienes de Interés Cultural como los Bienes Inmuebles del Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, así como los Bienes incluidos en el Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura y los Yacimientos de la Carta Arqueológica del Término Municipal.

Para la consecución de su finalidad protectora, la parte normativa de este Catálogo, (articulado y planos), distingue dentro de los *Bienes Catalogados* los *Bienes Catalogados excepto Yacimientos Arqueológicos* y los *Yacimientos Arqueológicos*, y establece para ellos los distintos niveles de protección, así como las determinaciones de dichos niveles de protección.

Artículo 5. Distinción entre bien catalogado por el PGM y bien inventariado

Este artículo explicita la distinción entre *bien catalogado* por el PGM y *bien inventariado* en aplicación de la legislación vigente sobre el patrimonio histórico y cultural de

Extremadura, para facilitar la gestión durante el periodo de vigencia, especialmente en lo que se refiere a los informes previos que se han de requerir a las administraciones competentes.

Los bienes catalogados por el PGM, en principio, pueden ser o no bienes inventariados.

Los bienes inventariados son tanto los Bienes de Interés Cultural como los Bienes Inmuebles del Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, así como los Bienes incluidos en el Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura y los Yacimientos de la Carta Arqueológica del Término Municipal.

En el Catálogo de este Plan General no se han incluido bienes que no estuvieran en alguno de los inventarios del párrafo anterior. Ello no impide que en un futuro lleguen a incluirse otros bienes, estén o no inventariados por la normativa específica.

Artículo 6. Tipos de obras aplicables a los Bienes Catalogados por el PGM

Los tipos de obras que se prevean en los *Bienes Catalogados* deberán atenerse a alguna de las definiciones dadas en los artículos siguientes, y así deberá constar en la documentación de las mismas, con el objeto de entender de forma unívoca el significado de los términos empleados.

Artículo 7. Obras de Conservación, protección y mantenimiento de los Bienes Catalogados por el PGM

Con independencia del significado que tales palabras tengan en el uso común, para este Catálogo se entienden como intercambiables: *obras de conservación, de protección y de mantenimiento*. Dichas obras de conservación, protección y mantenimiento son las encaminadas exclusivamente a impedir el deterioro de un bien catalogado. Sirva el siguiente listado orientativo (no exhaustivo):

- Reposición de la pintura y barnices de elementos catalogados, excepto en los elementos pictóricos y esculturales, que se incluyen en el artículo siguiente.
- Raspado de piedras, ladrillos, etc., en cruces, monumentos, escudos.
- Tratamientos importantes protectores contra insectos y hongos en maderas.
- Eliminación de hierbas en cubiertas, bajantes y canalones que trascienda la limpieza ordinaria.
- Reposición de tejas sueltas o deterioradas siempre que no impliquen a los elementos que definen la formación de pendiente de la cubierta, tales como tablazones, rollizos, forjados inclinados, etc.
- Los refuerzos de la estructura imprescindibles para la mera conservación del elemento, sin que en ningún caso pueda implicar la aparición de nuevas cargas de forma voluntaria, hecho que ya sobrepasaría el alcance de este tipo de obras.

Artículo 8. Obras de restauración, rehabilitación y reforma de los Bienes Catalogados por el PGM

Con independencia del significado que tales palabras tengan en el uso común, para este Catálogo son intercambiables: *obras de restauración, de rehabilitación o de reforma* de los bienes catalogados. La restauración, rehabilitación o reforma de un elemento catalogado incluye las obras para su puesta en pleno uso, igual o diferente al uso anterior, siempre que implique alguna modificación más allá del alcance de la conservación, protección y mantenimiento definida en el artículo anterior. Sirva el siguiente listado orientativo (no exhaustivo):

- Para elementos pictóricos y esculturales interiores, como cuadros, retablos, etc.: La restauración como se entiende en el contexto propio de las Bellas Artes.
- Para elementos esculturales exteriores como cruces, monumentos, escudos: desmontado y reposición de piezas, eliminación de capas de cubrición como pinturas, cales, morteros.
- Sustitución de cubiertas inclinadas con afección de los elementos que hacen la formación de pendiente.
- Modificación de fachadas.
- Modificaciones de la estructura portante debidas a la incorporación de mayores cargas de forma voluntaria.
- Redistribución de la tabiquería interior de los inmuebles.
- Ampliaciones tanto si tienen lugar sobre elementos existentes (por ejemplo, aumento de altura), como si se producen en partes de parcela no ocupadas todavía por la edificación.

Artículo 9. Obras de Demolición de los Bienes Catalogados por el PGM

La demolición parcial o total de un bien catalogado es la supresión de alguna de sus partes o de la totalidad. También se incluyen aquí las demoliciones que tengan lugar con motivo de las obras de restauración, rehabilitación y reforma del artículo anterior.

Artículo 10. Niveles de protección para todos los Bienes Catalogados por el PGM

El presente Catálogo establece estos niveles de protección para todos los *Bienes Catalogados*:

- Nivel de protección Integral.
- Nivel de protección Parcial.
- Nivel de protección Ambiental.

- Nivel de protección Integral Arqueológica.

Artículo 11. Superposición de protecciones en un mismo Bien Catalogado por el PGM

Un elemento puede ser a la vez un inmueble y un yacimiento arqueológico de la Carta. Así pues, en un mismo *Bien Catalogado* puede recaer simultáneamente la protección integral arqueológica con los otros tres niveles de protección. En los planos de ordenación del presente Catálogo y en la ficha de cada elemento se indican pormenorizadamente los ámbitos sobre los que se aplica cada una de ellas, tanto el Bien singular como las zonas de protección del Yacimiento Arqueológico del mismo nombre.

Artículo 12. Nivel de protección integral para todos los Bienes Catalogados excepto los yacimientos arqueológicos

En este nivel se han incluido los elementos arquitectónicos y artísticos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deben ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características originarias.

En los bienes que quedan sujetos a este nivel de protección se admiten las obras de **conservación, protección y mantenimiento (Art 6)**.

De igual modo, en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos que se indican para cada uno de ellos en la respectiva ficha.

Respecto a las obras de **restauración, rehabilitación y reforma (Art 7)**, sólo se autoriza:

- La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
- Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.
- Para elementos pictóricos y esculturales interiores, como cuadros, retablos, etc.: La restauración como se entiende en el contexto propio de las Bellas Artes.

Respecto a las obras de **demolición (Art 8)**, sólo se autoriza:

- La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad original.

Artículo 13. Nivel de protección parcial para todos los bienes catalogados excepto los yacimientos arqueológicos



En este nivel se han incluido las construcciones que, por su valor histórico o artístico, deben ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presentan valor intrínseco.

En los bienes que quedan sujetos a este nivel de protección se admiten las obras de **conservación, protección y mantenimiento (Art 6)**.

Respecto a las obras de **restauración, rehabilitación y reforma (Art 7)**, se autoriza:

- Las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.
- La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes Protegidos, su contribución a la definición del conjunto sea escasa o su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

Artículo 14. Nivel de protección ambiental para todos los bienes catalogados excepto los yacimientos arqueológicos

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

También, como mínimo, se incluyen en el Nivel de Protección Ambiental las parcelas completas en las que hay elementos singulares catalogados con un nivel superior

En los bienes que quedan sujetos a este nivel de protección se admiten las obras de **conservación, protección y mantenimiento (Art 6)**, así como las obras de **restauración, rehabilitación y reforma (Art 7)**.

Además, en los bienes que queden sujetos a este nivel de protección se autorizan.

1º La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

2º La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

Artículo 15. Protección del Patrimonio Arqueológico

- a) Protección del Patrimonio Arqueológico con carácter genérico (Patrimonio Arqueológico subyacente de detectado):

“Los hallazgos de restos con valor arqueológico realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural”.

En cuanto al Patrimonio Arqueológico no detectado, se tendrá en cuenta lo siguiente: “En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura”.

- b) Protección del Patrimonio Arqueológico en suelo urbano o urbanizable:

“Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos que puedan hallarse en el ámbito de este Plan General, en suelo urbano o urbanizable deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico”.

- c) Protección del Patrimonio Arqueológico en suelo no urbanizable:

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

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

En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos arqueológicos se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones

que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

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

Artículo 16. Protección de los enclaves con arte rupestre

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

Artículo 17. Informe previo de la Consejería competente en Patrimonio para la realización de obras en bienes catalogados por el PGM

Deberán contar con informe favorable previo de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural todas las obras, incluidas las de demolición, que se realicen en:

- Los Bienes de Interés Cultural declarados o incoados, de todo el término municipal
- Los entornos de protección de dichos BIC
- Los Bienes Inventariados en el Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Los Bienes pertenecientes al Inventario de Arquitectura Vernácula de Extremadura.

Artículo 18. Instalación de rótulos, toldos, cables publicidad etc. en Bienes Catalogados por el PGM



En aplicación de la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, se requerirá autorización administrativa previa a la instalación de elementos tales como toldos, rótulos, cables, publicidad y otros similares en los elementos inventariados.

Además, sin perjuicio de exigencias más restrictivas que establezca la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, los rótulos, de carácter comercial o similar, en todos los elementos catalogados tendrán las siguientes limitaciones:

1. Si se trata de un rótulo sobre fachada, será del tipo adherido, no de banderola, de manera que no precise estructuras auxiliares vistas para su sujeción.
2. Ni los rótulos de fachada ni los de pie podrán situarse sobre los elementos ornamentales más significativos, para no impedir su contemplación. Deberán situarse suficientemente lejos de éstos como para no distorsionar la visión de dichos elementos.
3. No podrán ser rótulos luminosos. Sí se permitirá la iluminación del rótulo mediante luminaria no dinámica.
4. En todos los rótulos se prohíbe el tendido visto del cableado eléctrico.

Artículo 19. Ruinas en bienes catalogados

Procederá la declaración de ruina en los supuestos contemplados en el artículo 165 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Se aplicará lo indicado en el artículo 35 de la Ley 2/199 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Se notificarán todas las incoaciones de expedientes de ruina sobre bienes catalogados a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural que será la que aprecie caso por caso la necesidad de demolición del edificio.

Artículo 20. Obras en plantas bajas de Bienes Catalogados

Las obras de reforma parcial de plantas bajas de los Bienes inmuebles del tipo arquitectónico se limitan de la siguiente forma:

En las plantas bajas de todos los Bienes Inmuebles arquitectónicos de protección tanto integral como parcial no se permitirán obras ni tratamientos de fachada que perjudiquen la imagen global de los inmuebles o disminuyan la coherencia compositiva.

Artículo 21. Afcción de parcelas de Bienes Inmuebles Catalogados



catalogado.

2. Elementos esculturales o murales: Queda afectada toda la parcela en niveles de protección que se indican en cada ficha. En caso de ruina accidental del inmueble se permitirá la reubicación del elemento escultórico.
3. Los elementos en la vía pública no afectan a parcelas catastrales.

Artículo 22. Desaparición de Bienes Catalogados

En el caso de la destrucción o desaparición por cualquier causa de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación del régimen derivado de la catalogación del suelo que les haya servido de soporte requerirá la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos, previo informe de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

En ningún caso, la nueva calificación del suelo podrá legitimar una edificabilidad superior a la materializada en la edificación preexistente. El aprovechamiento subjetivo que pueda corresponder al propietario de dicho suelo no podrá exceder del preciso para una edificación de superficie construida idéntica a la destruida o desaparecida, con independencia de que aquélla deba suponer reconstrucción o no de la misma.



E. PLANOS DE ORDENACIÓN Y PROSPECTIVOS DE LOS EFECTOS DE LAS MEDIDAS PREVISTAS (ORD-E)

En los propios planos de ordenación estructural a escala se ha indicado:

1. Para los elementos arquitectónicos se ha indicado la parcela, que queda afecta a la protección, y la planta de cubierta tomada de la cartografía 1:1.000. Como no se han indicado medidas concretas previstas, no es necesario realizar planos a escala 1:500.
2. Para los yacimientos arqueológicos, el plano a escala 1:16.000 se ha indicado el entorno de 200 metros de diámetro alrededor del cual se establece la protección arqueológica.



FICHA 1. CASA DE CASTRO

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 1 | | | | | |
|--|--|---|---------|--------------|-------|------|-------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | CASA DE CASTRO | | | | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | CALLE MAYOR, 9. (ANTIGUA CALLE JOSÉ ANTONIO) | | | | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 X: 314009; Y: 4310935 | | | | | | | |
| REF. CATASTRAL: | 4009213UJ1140N0001SZ | | | | | | | |
| TITULAR: | - | | | | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | PROPIEDAD | | | | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | | | | |
| BIC: NO | | | | | | | | |
| CATEGORÍA: | | | | | | | | |
| DECLARACIÓN: | | | | | | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | Sí | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | | | | |
| Se trata de un edificio popular que estaba destinado al recogimiento de ganado. La fachada, que posee rasgos barrocos, está compuesta por una puerta y tres ventanas. Una de ellas se encuentra enmarcada entre pilastras. | | | | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | CASA DE CASTRO | | | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | UNA | | | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | EDIFICIO CIVIL POPULAR | | | | | | | |
| USO: | RECOGER GANADO. USO ACTUAL: RESIDENCIAL | | | | | | | |
| DESTINO: | PRIVADO | | | | | | | |
| DATACIÓN: | APROX. S.XVIII | | | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | BARROCO | | | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | Continua bajo muro, presumiblemente de hormigón ciclópeo con base en piedras de la zona y mortero de cal y arena. | | | | | | |
| | ESTRUCTURA: | Muros de ladrillo enfoscado. | | | | | | |
| | CUBIERTA: | Teja árabe | | | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | - | | | | | | |
| | CARPINTERÍA: | Madera | | | | | | |
| | VARIOS: | - | | | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | - | | | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | - | | | | | | | |
| INTERVENCIONES REALIZADAS | RESTAURADA RECIENTEMENTE | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | CALLE IMPORTANTE DE LA POBLACIÓN | | | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | | | | |
| <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%; text-align: center;">BUEN</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">NORMA</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">MALO</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">RUINA</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">RESTAURACIÓN</td> </tr> </table> | | | | BUEN | NORMA | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |
| BUEN | NORMA | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | | FICHA 1 | |
|---|---|----------------------------------|--|---|---------|---|
| ESTRUCTURA VERTICAL: | O | L | | | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | x | | | | |
| CUBIERTAS: | | x | | | | |
| SOLADOS: | | x | | | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | x | | | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | x | | | | |
| CARPINTERÍAS: | | x | | | | |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | x | ARQUITECTÓNICO | x | URBANO | x |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • González Rodríguez, C. "La casa rural tradicional en la Baja Extremadura: Morfología y función." <i>Revista de Estudios Extremeños nº 1. 1987</i> • Rubio Masa, J.C. "Arquitectura Popular de Extremadura". <i>Editorial Regional de Extremadura. 1985</i> • Flores, C. "Arquitectura Popular Española". <i>Editorial Aguilar</i> | | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | PARCIAL | | | | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección Parcial de este Catálogo | | | | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | | | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | - | | | | | |
| USO PERMITIDO: | Indistinto | | | | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | NO | | | | | |
| SITUACIÓN: | | | FOTOGRAFÍA: | | | |
|  | | |  | | | |



FICHA 2. POZO EN CALLE HERNÁN CORTÉS

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 2 | | |
|--|--|----------------------------------|-------|--------------|-------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | POZO | | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | CALLE HERNÁN CORTÉS | | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 X: 313976; Y: 4310870 | | | | | |
| REF. CATASTRAL: | Viarío público | | | | | |
| TITULAR: | - | | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | - | | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | | |
| BIC: | NO | CATEGORÍA: | | DECLARACIÓN: | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | | sí | | | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | | |
| Se trata de un pozo con brocal circular realizado íntegramente en ladrillo y que está situado sobre un escalón fabricado también en ladrillo. Posee un ENFOSCADO tosco en la parte externa. Existen dos pequeñas pilas de granito a los lados con posible uso como abrevadero. | | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | - | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | - | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | CONSTRUCCIÓN POPULAR | | | | | |
| USO: | ANTES ABREVADERO. ACTUALMENTE SUMINISTRA AGUA AL PUEBLO | | | | | |
| DESTINO: | PÚBLICO | | | | | |
| DATACIÓN: | ANTERIOR A 1850 | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | - | | | | |
| | ESTRUCTURA: | Ladrillo | | | | |
| | CUBIERTA: | - | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | Cemento | | | | |
| | CARPINTERÍA: | - | | | | |
| | VARIOS: | - | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | | |
| INTERVENCIÓNES REALIZADAS | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | | |
| | | BUEN | NORMA | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | | FICHA 2 | |
|---|--|----------------------------------|--|---|---------|---|
| | O | L | | | | |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | x | | | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | x | | | | |
| CUBIERTAS: | | x | | | | |
| SOLIDOS: | | x | | | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | x | | | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | x | | | | |
| CARPINTERÍAS: | | x | | | | |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | X | ARQUITECTÓNICO | X | URBANO | X |
| BIBLIOGRAFÍA: | Madoz, P. "Diccionario geográfico, estadístico e histórico de España y posesiones de Ultramar". 3ª edición. Madrid 1848-50 | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | INTEGRAL | | | | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección Integral de este Catálogo | | | | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | | | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | | | | |
| USO PERMITIDO: | Indistinto | | | | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | NO | | | | | |
| SITUACIÓN: |  | |  | | | |
| FOTOGRAFÍA: | | | | | | |



FICHA 3. VIVIENDA EN CALLE MAYOR 33

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 3 | | |
|---|--|--|------------|---|-------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | | VIVIENDA PARTICULAR | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | | CALLE MAYOR, 33. (ANTIGUA CALLE JOSÉ ANTONIO) | | | | |
| UTM: | | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 X: 314086; Y: 4310825 | | | | |
| REF. CATASTRAL: | | 4108109UJ1140N0001OZ/ 4108108UJ1140N0001MZ | | | | |
| TITULAR: | | Mª ISABEL CEREZO CARRASCO, Y HERMANO | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | | PROPIEDAD | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | | |
| BIC: | | NO | CATEGORÍA: | DECLARACIÓN: | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | | | SÍ | | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | | |
| <p>Se trata de una vivienda señorial, con fachada con rasgos barrocos, que ha disminuido su superficie tras una división. Prueba de esto es una ventana, que se encuentra junto con la puerta y otra ventana, pero que pertenece a otra vivienda. La fachada mide unos 20 metros aproximadamente, y está enfoscada, enlucida y enjalbegada.</p> <p>En el interior hay una chimenea con campana fabricada en su parte exterior con ladrillo y en el interior en madera. Tiro de gran altura. El pavimento es de baldosas de barro de diversas formas. En el patio destacan dos arcos de medio punto.</p> <p>Las puertas y las ventanas no han sido restauradas, teniendo la particularidad de no llevar bisagras, sino anillas que se enlazan de dos en dos.</p> | | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | - | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | | UNA MÁS DOBLADO | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | | RESIDENCIAL | | | | |
| USO: | | RESIDENCIAL | | | | |
| DESTINO: | | PRIVADO | | | | |
| DATACIÓN: | | SIGLO XVIII | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | PORTADA BARROCA | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | | CIMENTACIÓN: | | Continua bajo muro, presumiblemente de hormigón ciclópeo con base en piedras de la zona y mortero de cal y arena. | | |
| | | ESTRUCTURA: | | Muros de mampostería y ladrillo | | |
| | | CUBIERTA: | | Techado en madera de calidad en el interior | | |
| MATERIALES: | | REVESTIMIENTOS: | | Enfoscado y enlucido. | | |
| | | CARPINTERÍA: | | - | | |
| | | VARIOS: | | - | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | | |
| INTERVENCIONES REALIZADAS | | En 1989 se restauró el pórtico del patio y la fachada trasera de la vivienda | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | CALLE IMPORTANTE DE LA POBLACIÓN | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | | |
| | | BUEN | NORMA | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |



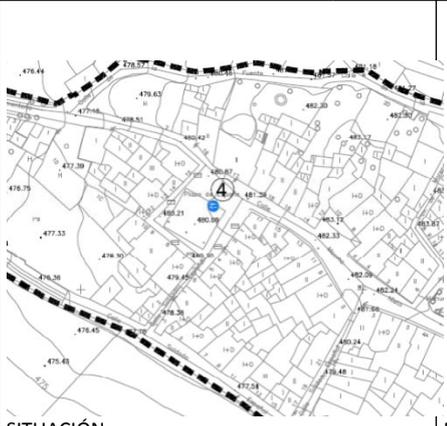
| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | | FICHA 3 | |
|---|---|-------------------------------------|----------------|--------------------------|---------|-------------------------------------|
| | O | L | | | | |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | x | | | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | x | | | | |
| CUBIERTAS: | | x | | | | |
| SOLIDOS: | | x | | | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | x | | | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | x | | | | |
| CARPINTERÍAS: | | x | | | | |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | <input checked="" type="checkbox"/> | ARQUITECTÓNICO | <input type="checkbox"/> | URBANO | <input checked="" type="checkbox"/> |
| BIBLIOGRAFÍA: | <ul style="list-style-type: none"> González Rodríguez, C. "La casa rural tradicional en la Baja Extremadura: Morfología y función." <i>Revista de Estudios Extremeños nº 1. 1987</i> Rubio Masa, J.C. "Arquitectura Popular de Extremadura". <i>Editorial Regional de Extremadura. 1985</i> | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | PARCIAL | | | | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección Parcial de este Catálogo | | | | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | | | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | - | | | | | |
| USO PERMITIDO: | Indistinto | | | | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | NO | | | | | |
| SITUACIÓN: | | | FOTOGRAFÍA: | | | |
| | | | | | | |



FICHA 4. CRUCERO EN LA PLAZA DE ESPAÑA

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 4 | | |
|---|--|-------------------------------|---------|-----------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | CRUCERO | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | PLAZA DE ESPAÑA | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 X: 313846; Y: 4311029 | | | | |
| REF. CATASTRAL: | 3810301UJ1131S0001OL | | | | |
| TITULAR: | - | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | PROPIEDAD | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | |
| BIC: SI | | | | | |
| CATEGORÍA: | | | | | |
| DECLARACIÓN: POR MINISTERIO DE LA LEY, SEGÚN DISPOSICIÓN ADICIONAL 2ª DE LA LEY 2/99, DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE EXTREMADURA | | | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | Sí | | | | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | |
| Se trata de un crucero elevado sobre tres escalones o plataformas circulares superpuestas. Sobre ellas, hay un fuste ensanchado en la parte superior. Lo remata una cruz realizada en hierro. | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | - | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | - | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | CRUZ DE CAMINOS | | | | |
| USO: | CONMEMORATIVO, DECORATIVO | | | | |
| DESTINO: | PÚBLICO | | | | |
| DATACIÓN: | - | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | - | | | |
| | ESTRUCTURA: | Ladrillo | | | |
| | CUBIERTA: | - | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | |
| | CARPINTERÍA: | - | | | |
| | VARIOS: | - | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | |
| INTERVENCIONES REALIZADAS | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | ZONA PEATONAL DE PLAZA BIEN ACONDICIONADA. | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | |
| | BUEN O | NORMA L | MALO | RUI NA | RESTAURACIÓN |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | x | | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | x | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | | FICHA 4 | |
|---|-----------|---|----------------|---|---------|---|
| CUBIERTAS: | | x | | | | |
| SOLADOS: | | x | | | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | x | | | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | x | | | | |
| CARPINTERÍAS: | | x | | | | |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | X | ARQUITECTÓNICO | X | URBANO | X |
| BIBLIOGRAFÍA: Madoz, P. "Diccionario geográfico, estadístico e histórico de España y posesiones de Ultramar". 3ª edición. Madrid 1847-50 | | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | | INTEGRAL | | | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | | Las permitidas para el nivel de protección Integral de este Catálogo | | | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | | El resto | | | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | - | | | | |
| USO PERMITIDO: | | Indistinto | | | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | | Señalado en el plano de ordenación. | | | | |
| SITUACIÓN: | |  | | | | |
| FOTOGRAFÍA: | |  | | | | |



FICHA 5. IGLESIA DEL SANTO ESPÍRITU

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 5 |
|--|--|---|----|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | |
| DENOMINACIÓN: | IGLESIA DEL SANTO ESPÍRITU | | | |
| LOCALIZACIÓN: | CALLE MAYOR. (ANTIGUA CALLE JOSÉ ANTONIO) | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 X: 314073; Y: 4310863 | | | |
| REF. CATASTRAL: | 4008501UJ1140N0001UZ | | | |
| TITULAR: | DIÓCESIS DE TOLEDO | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | PROPIEDAD | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | |
| BIC: | NO | CATEGORÍA: | | DECLARACIÓN: |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | | sí | |
| DESCRIPCIÓN | | | | |
| <p>Se trata de una construcción de una única nave, con cuatro tramos y una capilla. El exterior del edificio es de mampostería y ladrillo, enfoscado y pintado. Destacan los pináculos de ladrillo del exterior, restaurados, y los contrafuertes de la nave, así como la espadaña. En ella hay cinco, uno en cada vértice y otro en el centro.</p> <p>La portada se concibe a modo de bloque saliente, con un arco hundido que abarca la puerta y una ventana que hay sobre ella. Posee cuatro ventanas, una en la cabecera, otra en la sacristía, otra en dependencia, y otra sobre la puerta. Todas ellas son adinteladas.</p> <p>Existen cuatro puertas, dos de ellas adinteladas. Desde el coro, y por una pequeña escalera, se accede a la espadaña.</p> | | | | |
|  | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | - | | | |
| Nº DE PLANTAS: | UNA MÁS ESPADAÑA | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | EDIFICIO RELIGIOSO | | | |
| USO: | RELIGIOSO | | | |
| DESTINO: | PRIVADO | | | |
| DATACIÓN: | - | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | - | | |
| | ESTRUCTURA: | Muros y pilares de mampostería y ladrillo. | | |
| | CUBIERTA: | Bóveda de crucería a dos aguas y adintelada, hecha en ladrillo. | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | Enfoscado, enlucido y enjalbegado | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 5 | |
|---|--|---|------|---------|--------------|
| CARPINTERÍA: | | - | | | |
| VARIOS: | | Arcos apuntados, medio punto y escarzos, en ladrillo. | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | Los expuestos con más detalle en el capítulo de descripción | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | |
| INTERVENCIONES REALIZADAS | DIVERSAS REFORMAS | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | PLAZA PRINCIPAL DE LA CIUDAD | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | |
| | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | X | | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | X | | | |
| CUBIERTAS: | | X | | | |
| SOLIDOS: | | X | | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | X | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | X | | | |
| CARPINTERÍAS: | | X | | | |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | X | X | URBANO | X |
| BIBLIOGRAFÍA: Madoz: "Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y posesiones de ultramar". Madrid 1848-50 AGÚNDEZ FERNÁNDEZ, A.: "Viaje a la Serena en 1791" 1958 CONDE DE CANILLEROS: "Extremadura". Madrid 1961. Espasa Calpe, S.A. | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | INTEGRAL | | | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección Integral de este Catálogo | | | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | | | |
| USO PERMITIDO: | Cultural y religioso | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 5 |
|---|---|---------|
|  <p>SITUACIÓN:</p> |  <p>FOTOGRAFÍA:</p> | |



FICHA 6. POZO EN LA PLAZA ALTA

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 6 | |
|---|--|----------------------------------|------|--------------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | POZO | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | Plaza Alta | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 X: 314129; Y: 4310797 | | | | |
| REF. CATASTRAL: | 4107401UJ1140N0001DZ | | | | |
| TITULAR: | AYUNTAMIENTO | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | PROPIEDAD | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | |
| BIC: | NO | CATEGORÍA: | | DECLARACIÓN: | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | | | SÍ | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | |
| Pozo con brocal de ladrillo y rejas de hierro. | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | - | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | - | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | - | | | | |
| USO: | | | | | |
| DESTINO: | | | | | |
| DATACIÓN: | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | POPULAR | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | | | | |
| | ESTRUCTURA: | | | | |
| | CUBIERTA: | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | |
| | CARPINTERÍA: | | | | |
| | VARIOS: | - | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | |
| INTERVENCIÓNES REALIZADAS | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | ZONA PEATONAL EN PLAZA BIEN ACONDICIONADA | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | BUENO | NORMAL | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |
| | | x | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | | FICHA 6 | |
|---|--|----------------------------------|----------------|---|---------|---|
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | x | | | | |
| CUBIERTAS: | | x | | | | |
| SOLADOS: | | x | | | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | x | | | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | x | | | | |
| CARPINTERÍAS: | | x | | | | |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | x | ARQUITECTÓNICO | x | URBANO | x |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | INTEGRAL | | | | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección Integral de este Catálogo | | | | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | | | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | | | | |
| USO PERMITIDO: | Indistinto | | | | | |
| SITUACIÓN: | | | FOTOGRAFÍA: | | | |
| | | | | | | |



FICHA 7. VIVIENDA EN CALLE COLÓN 7

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 7 | | |
|---|--|----------------------------------|-------|--------------|-------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | VIVIENDA | | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | CALLE COLÓN 7 (en algunos planos marca el número 5) | | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 X: 314183; Y: 4310744 | | | | | |
| REF. CATASTRAL: | 4107706UJ1140N0001QZ | | | | | |
| TITULAR: | | | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | PROPIEDAD | | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | | |
| BIC: | NO | CATEGORÍA: | | DECLARACIÓN: | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | | SÍ | | | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | | |
| Vivienda de mínimo tamaño. | | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | UNA | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | | | | | | |
| USO: | RESIDENCIAL | | | | | |
| DESTINO: | PRIVADO | | | | | |
| DATACIÓN: | - | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | - | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | | | | | |
| | ESTRUCTURA: | | | | | |
| | CUBIERTA: | | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | | |
| | CARPINTERÍA: | | | | | |
| | VARIOS: | | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | | |
| INTERVENCIÓNES REALIZADAS | - | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | | |
| | | BUEN | NORMA | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | | FICHA 7 | |
|---|---|-------------------------------------|--|-------------------------------------|---------|-------------------------------------|
| | | O | L | | | |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | x | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | x | | |
| CUBIERTAS: | | | | x | | |
| SOLADOS: | | | | x | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | x | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | x | | |
| CARPINTERÍAS: | | | | x | | |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | <input checked="" type="checkbox"/> | ARQUITECTÓNICO | <input checked="" type="checkbox"/> | URBANO | <input checked="" type="checkbox"/> |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | AMBIENTAL | | | | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección ambiental de este Catálogo | | | | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | | | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | | | | |
| USO PERMITIDO: | Indistinto | | | | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | | | | | | |
| SITUACIÓN: |  | |  | | | |
| FOTOGRAFÍA: | | | | | | |



FICHA 8. HUERTA EN CALLE ESPRONCEDA 32

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 8 | |
|---|--|----------------------------------|------|--------------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | HUERTA | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | CALLE ESPRONCEDA 32 | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 X: 314173; Y: 4310557 | | | | |
| REF. CATASTRAL: | 4106116UJ1140N0001SZ | | | | |
| TITULAR: | - | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | PROPIEDAD | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | |
| BIC: | NO | CATEGORÍA: | | DECLARACIÓN: | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | | | sí | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | |
| Huerta con interesante cerramiento de lajas de pizarra. | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | | | | | |
| USO: | | | | | |
| DESTINO: | | | | | |
| DATACIÓN: | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | | | | |
| | ESTRUCTURA: | | | | |
| | CUBIERTA: | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | |
| | CARPINTERÍA: | | | | |
| | VARIOS: | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | |
| INTERVENCIONES REALIZADAS | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | AFUERAS DEL PUEBLO | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | |
| | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | | |
| CUBIERTAS: | | | | | |
| SOLADOS: | | | | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | | FICHA 8 | |
|---|--|-------------------------------------|---|-------------------------------------|---------|-------------------------------------|
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | | | |
| CARPINTERÍAS: | | | | | | |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | <input checked="" type="checkbox"/> | ARQUITECTÓNICO | <input checked="" type="checkbox"/> | URBANO | <input checked="" type="checkbox"/> |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | AMBIENTAL | | | | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección Ambiental de este Catálogo | | | | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | | | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | | | | |
| USO PERMITIDO: | Indistinto. | | | | | |
| SITUACIÓN: |  | |  | | | |
| FOTOGRAFÍA: | | | | | | |



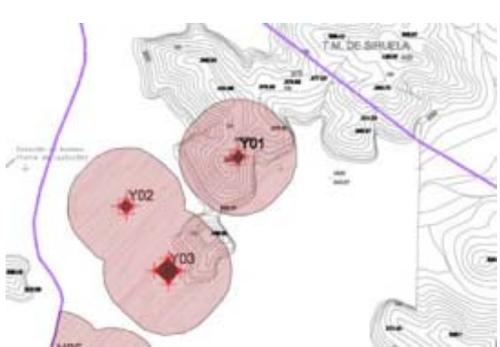
FICHA 9. Y01. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "SIN DENOMINACIÓN" YAC76349

| | | | |
|---|--|----------------------------------|------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 9 (Y01) |
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | |
| DENOMINACIÓN: | "SIN DENOMINACIÓN". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 76349). | | |
| LOCALIZACIÓN: | En la orilla del pantano de la Serena. Extremo norte del término municipal, junto a la llamada Dehesa de Guadalemar (del término de Siruela). Se accede por el llamado camino de Mudapelos desde la BA-136 | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN DEL POLIGONO: | | |
| | X | Y | |
| | 309.831,69 | 4.314.074,19 | |
| | 309.831,69 | 4.314.016,83 | |
| | 309.803,01 | 4.314.045,51 | |
| | 309.860,37 | 4.314.048,12 | |
| REF. CATASTRAL: | 06118A00100039 | | |
| TITULAR: | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | |
| BIC: NO | | | |
| CATEGORÍA: | | | |
| DECLARACIÓN: | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | Sí | | |
| DESCRIPCIÓN | | | |
| Yacimiento caracterizado por la presencia de materiales de superficie. | | | |
| REFERENCIAS: Dirección General de Patrimonio Cultural. Carta Arqueológica del término municipal de Sancti-Spíritus. | | | |
| BLASCO, F.,RAMOS, Mª.J.,ROVIRA, Mª.M.,SALGADO, A., SÁNCHEZ, Mª. (1.987). | | | |
| Plano (BLASCO, F.,RAMOS, Mª.J.,ROVIRA, Mª.M.,SALGADO, A.,SÁNCHEZ, Mª.A. 1.986: 10). | | | |
| Actuación Arq.: Prospección realizada por F. Blasco, Mª.J. Rovira, Mª.M. Salgado y Mª.A. Sánchez (1.987). | | | |
| Estado de conservación: El yacimiento fue afectado por la construcción de la presa de la Serena, si bien no presenta inundación permanente. | | | |
|  | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 9 (Y01) | | |
|---|---|----------------------------------|----------------|------------------|--------------|---|
| Nº DE PLANTAS: | | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | | | | | | |
| USO: | - | | | | | |
| DESTINO: | - | | | | | |
| DATACIÓN: | ADSCRIPCIÓN CULTURAL: EDAD ANTIGUA. ÉPOCA ROMANA | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | | | | | |
| | ESTRUCTURA: | | | | | |
| | CUBIERTA: | | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | | |
| | CARPINTERÍA: | | | | | |
| | VARIOS: | | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | | |
| INTERVENCIONES REALIZADAS | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | | |
| | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN | |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | x | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | x | | |
| CUBIERTAS: | | | | x | | |
| SOLADOS: | | | | x | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | x | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | x | | |
| CARPINTERÍAS: | | | | x | | |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | X | ARQUITECTÓNICO | X | URBANO | X |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | INTEGRAL ARQUEOLÓGICA | | | | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección integral arqueológica de este Catálogo | | | | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | | | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | | | | |
| USO PERMITIDO: | Ver articulado | | | | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | 200 metros alrededor | | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 9 (Y01) |
|---|--|------------------|
|  |  | |
| SITUACIÓN: | FOTOGRAFÍA: | |



FICHA 10. Y02. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO “FRENTE DEHESA DOÑA MARÍA”
YAC76343

| | | | |
|---|---|----------------------------------|----------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 10 (Y02) |
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | |
| DENOMINACIÓN: | “FRENTE DEHESA DOÑA MARÍA”. (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 76343). | | |
| LOCALIZACIÓN: | Dentro del pantano de la Serena. Extremo norte del término municipal, junto a la llamada Dehesa de Guadalemar (del término de Siruela). Se accede por el llamado camino de Mudapelos desde la BA-136 hasta el agua. | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN DEL POLIGONO: | | |
| | X | Y | |
| | 309.393,69 | 4.313.881,26 | |
| | 309.393,69 | 4.313.821,29 | |
| | 309.365,01 | 4.313.852,58 | |
| | 309.422,37 | 4.313.852,58 | |
| REF. CATASTRAL: | 06118A00109005 | | |
| TITULAR: | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | |
| BIC: NO | | | |
| CATEGORÍA: | | | |
| DECLARACIÓN: | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | | SÍ |
| DESCRIPCIÓN | | | |
| <p>Industrias Líticas.</p> <p>Dirección General de Patrimonio Cultural. Carta Arqueológica del término municipal de Sancti-Spíritus. BLASCO, F.,RAMOS, M^a.J.,ROVIRA, M^a.M.,SALGADO, A., SÁNCHEZ, M^a. (1.987).Terraza del Guadalemar, nº27. Plano (BLASCO, F.,RAMOS, M^a.J.,ROVIRA, M^a.M.,SALGADO, A.,SÁNCHEZ, M^a.A. 1.986: 10). Actuación Arq.: Prospección realizada por F. Blasco, M^a.J. Rovira, M^a.M. Salgado y M^a.A. Sánchez (1.987).Estado de conservación: El yacimiento fue afectado por la construcción de la presa de la Serena con inundación permanente en condiciones normales de uso de la presa.</p> | | | |
|  | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 10 (Y02) | |
|--|---|----------------------------------|------|----------------------|--------------|
|  | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | TIPOLOGÍA DEL ASENTAMIENTO: INDETERMINADO | | | | |
| USO: | - | | | | |
| DESTINO: | - | | | | |
| DATACIÓN: | ADSCRIPCIÓN CULTURAL: PREHISTORIA | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | | | | |
| | ESTRUCTURA: | | | | |
| | CUBIERTA: | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | |
| | CARPINTERÍA: | | | | |
| | VARIOS: | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | |
| INTERVENCIÓNES REALIZADAS | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | |
| | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | x | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | x | |
| CUBIERTAS: | | | | x | |
| SOLADOS: | | | | x | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | x | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | x | |
| CARPINTERÍAS: | | | | x | |



| | | | |
|---|---|--|---------------------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 10 (Y02) |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO <input checked="" type="checkbox"/> | ARQUITECTÓNICO <input checked="" type="checkbox"/> | URBANO <input type="checkbox"/> |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | INTEGRAL ARQUEOLÓGICA | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección integral arqueológica de este Catálogo | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | |
| USO PERMITIDO: | Ver articulado | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | 200 metros alrededor | | |
| SITUACIÓN: | | FOTOGRAFÍA: | |
| | | | |

FICHA 11. Y03. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "DEHESA DEL ESCORIAL" YAC76337

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 11 (Y03) | | | | | | | | | | |
|---|--|----------------------------------|----------------------|---|---|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | "DEHESA DEL ESCORIAL". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 76337). | | | | | | | | | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | Dentro del pantano de la Serena. Extremo norte del término municipal, junto a la llamada Dehesa de Guadalemar (del término de Siruela). Se accede por el llamado camino de Mudapelos desde la BA-136 hasta el agua. | | | | | | | | | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN DEL POLIGONO: <table border="1"><thead><tr><th>X</th><th>Y</th></tr></thead><tbody><tr><td>309.557,94</td><td>4.313.646,61</td></tr><tr><td>309.560,55</td><td>4.313.547,54</td></tr><tr><td>309.505,80</td><td>4.313.597,08</td></tr><tr><td>309.604,87</td><td>4.313.597,08</td></tr></tbody></table> | | | X | Y | 309.557,94 | 4.313.646,61 | 309.560,55 | 4.313.547,54 | 309.505,80 | 4.313.597,08 | 309.604,87 | 4.313.597,08 |
| X | Y | | | | | | | | | | | | |
| 309.557,94 | 4.313.646,61 | | | | | | | | | | | | |
| 309.560,55 | 4.313.547,54 | | | | | | | | | | | | |
| 309.505,80 | 4.313.597,08 | | | | | | | | | | | | |
| 309.604,87 | 4.313.597,08 | | | | | | | | | | | | |
| REF. CATASTRAL: | 06118A00109005 | | | | | | | | | | | | |
| TITULAR: | | | | | | | | | | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | | | | | | | | | | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | | | | | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| BIC: NO | | | | | | | | | | | | | |
| CATEGORÍA: | | | | | | | | | | | | | |
| DECLARACIÓN: | | | | | | | | | | | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | Sí | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| REFERENCIAS: Dirección General de Patrimonio Cultural. Carta Arqueológica del término municipal de Sancti-Spíritus. BLASCO, F.,RAMOS, M ^a .J.,ROVIRA, M ^a .M.,SALGADO, A., SÁNCHEZ, M ^a . (1.987).Dehesa del Escorial (nº32). Romano. Indeterminado. Plano (BLASCO, F.,RAMOS, M ^a .J.,ROVIRA, M ^a .M.,SALGADO, A.,SÁNCHEZ, M ^a .A. 1.986: 10). Actuación Arq.: Prospección realizada por F. Blasco, M ^a .J. Rovira, M ^a .M. Salgado y M ^a .A. Sánchez (1.987).Estado de conservación: El yacimiento fue afectado por la construcción de la presa de la Serena.con inundación permanente en condiciones normales de uso de la presa. | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |



| | | | | | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 11 (Y03) | | | |
|  | | | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | | | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | | TIPOLOGÍA DEL ASENTAMIENTO: ASENTAMIENTO RURAL | | | | | |
| USO: | | - | | | | | |
| DESTINO: | | - | | | | | |
| DATACIÓN: | | ADSCRIPCIÓN CULTURAL: EDAD ANTIGUA. ÉPOCA ROMANA | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | | CIMENTACIÓN: | | | | | |
| | | ESTRUCTURA: | | | | | |
| | | CUBIERTA: | | | | | |
| MATERIALES: | | REVESTIMIENTOS: | | | | | |
| | | CARPINTERÍA: | | | | | |
| | | VARIOS: | | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | | | |
| INTERVENCIONES REALIZADAS | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | | | |
| | | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN | |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | | x | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | | x | | |
| CUBIERTAS: | | | | | x | | |
| SOLADOS: | | | | | x | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | | x | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | | x | | |
| CARPINTERÍAS: | | | | | x | | |
| TIPO DE INTERÉS: | | HISTÓRICO | <input checked="" type="checkbox"/> | ARQUITECTÓNICO | <input checked="" type="checkbox"/> | URBANO | <input checked="" type="checkbox"/> |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | | INTEGRAL ARQUEOLÓGICA | | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 11 (Y03) |
|---|---|----------------------------------|----------------------|
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección integral arqueológica de este Catálogo | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | |
| USO PERMITIDO: | Ver articulado | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | 200 metros alrededor | | |
| SITUACIÓN: | | | |
| FOTOGRAFÍA: | | | |



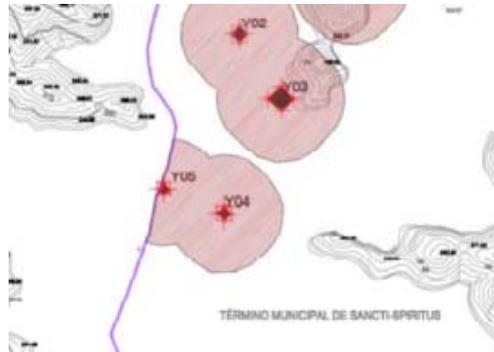
FICHA 12. Y04. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "SIN DENOMINACIÓN" YAC76352

| | | | | |
|--|--|----------------------------------|--|----------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 12 (Y04) |
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | |
| DENOMINACIÓN: | "SIN DENOMINACIÓN". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC 76352) | | | |
| LOCALIZACIÓN: | Dentro del pantano de la Serena. Norte del término municipal. Se accede desde el Camino de la Puebla de Alcocer, que parte de Sancti Spíritus hasta el agua del pantano. | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN DEL POLIGONO: | | | |
| | X | Y | | |
| | 309.336,33 | 4.313.169,50 | | |
| | 309.333,72 | 4.313.112,14 | | |
| | 309.302,44 | 4.313.143,43 | | |
| | 309.362,40 | 4.313.138,21 | | |
| REF. CATASTRAL: | 06118A00609009 | | | |
| TITULAR: | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | |
| BIC: NO | | | | |
| CATEGORÍA: | | | | |
| DECLARACIÓN: | | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | | | sí |
| DESCRIPCIÓN | | | | |
| DESCRIPCIÓN: | | | | |
| BLASCO, F.,RAMOS, Mª.J.,ROVIRA, Mª.M.,SALGADO, A., SÁNCHEZ, Mª. (1.987).Dehesa del Escorial. Romano. Indeterminado. | | | | |
| Plano (BLASCO, F.,RAMOS, Mª.J.,ROVIRA, Mª.M.,SALGADO, A.,SÁNCHEZ, Mª.A. 1.986: 10). | | | | |
| Actuación Arq.: Prospección realizada por F. Blasco, Mª.J. Rovira, Mª.M. Salgado y Mª.A. Sánchez (1.987).Estado de conservación: El yacimiento fue afectado por la construcción de la presa de la Serena con inundación permanente en condiciones normales de uso de la presa. | | | | |
|  | | | | |



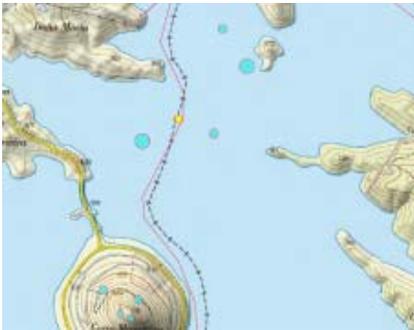
| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 12 (Y04) | |
|--|--|----------------------------------|------|----------------------|--------------|
|  | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | TIPOLOGÍA DEL ASENTAMIENTO: ASENTAMIENTO RURAL | | | | |
| USO: | - | | | | |
| DESTINO: | - | | | | |
| DATACIÓN: | ADSCRIPCIÓN CULTURAL: EDAD ANTIGUA. ÉPOCA ROMANA | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | | | | |
| | ESTRUCTURA: | | | | |
| | CUBIERTA: | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | |
| | CARPINTERÍA: | | | | |
| | VARIOS: | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | |
| INTERVENCIÓNES REALIZADAS | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | |
| | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | x | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | x | |
| CUBIERTAS: | | | | x | |
| SOLIDOS: | | | | x | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | x | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | x | |
| CARPINTERÍAS: | | | | x | |



| | | | |
|---|---|---|---------------------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 12 (Y04) |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO <input checked="" type="checkbox"/> | ARQUITECTÓNICO <input checked="" type="checkbox"/> | URBANO <input type="checkbox"/> |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | INTEGRAL ARQUEOLÓGICA | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección integral arqueológica de este Catálogo | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | |
| USO PERMITIDO: | Ver articulado | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | 200 metros alrededor | | |
| SITUACIÓN:  | | FOTOGRAFÍA:  | |



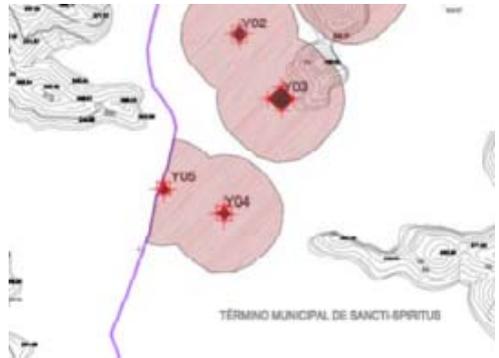
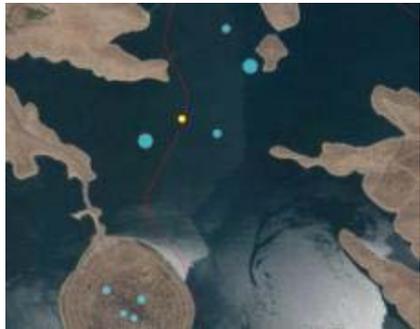
FICHA 13. Y05. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "DEHESA DE MARI" YAC29231

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 13 (Y05) | | | | | | | | | | |
|--|--|----------------------------------|----------------------|---|---|------------|--------------|------------|-------------|------------|--------------|------------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | "DEHESA DE MARI" (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC29231) | | | | | | | | | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | Dentro del pantano de la Serena. Noroeste del término municipal. Se accede desde el Camino de la Puebla de Alcocer, que parte de Sancti Spíritus hasta el agua del pantano. | | | | | | | | | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN DEL POLIGONO: <table border="1"> <thead> <tr> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>309.096,47</td> <td>4.313.263,36</td> </tr> <tr> <td>309.096,47</td> <td>4.313.213,8</td> </tr> <tr> <td>309.070,40</td> <td>4.313.239,89</td> </tr> <tr> <td>309.117,33</td> <td>4.313.237,29</td> </tr> </tbody> </table> | | | X | Y | 309.096,47 | 4.313.263,36 | 309.096,47 | 4.313.213,8 | 309.070,40 | 4.313.239,89 | 309.117,33 | 4.313.237,29 |
| X | Y | | | | | | | | | | | | |
| 309.096,47 | 4.313.263,36 | | | | | | | | | | | | |
| 309.096,47 | 4.313.213,8 | | | | | | | | | | | | |
| 309.070,40 | 4.313.239,89 | | | | | | | | | | | | |
| 309.117,33 | 4.313.237,29 | | | | | | | | | | | | |
| REF. CATASTRAL: | 06048A016090180000ZU | | | | | | | | | | | | |
| TITULAR: | | | | | | | | | | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | | | | | | | | | | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | | | | | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| BIC: NO | | | | | | | | | | | | | |
| CATEGORÍA: | | | | | | | | | | | | | |
| DECLARACIÓN: | | | | | | | | | | | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | sí | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN: BLASCO, F.,RAMOS, Mª.J.,ROVIRA, Mª.M.,SALGADO, A., SÁNCHEZ, Mª. (1.987).Dehesa del Escorial. Romano. Indeterminado. Plano (BLASCO, F.,RAMOS, Mª.J.,ROVIRA, Mª.M.,SALGADO, A.,SÁNCHEZ, Mª.A. 1.986: 10). Actuación Arq.: Prospección realizada por F. Blasco, Mª.J. Rovira, Mª.M. Salgado y Mª.A. Sánchez (1.987).Estado de conservación: El yacimiento fue afectado por la construcción de la presa de la Serena con inundación permanente en condiciones normales de uso de la presa. REFERENCIAS: Dirección General de Patrimonio Cultural. Carta Arqueológica del término municipal de Sancti-Spíritus. | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 13 (Y05) | |
|--|--|----------------------------------|------|----------------------|--------------|
|  | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | TIPOLOGÍA DEL ASENTAMIENTO: ASENTAMIENTO RURAL | | | | |
| USO: | - | | | | |
| DESTINO: | - | | | | |
| DATACIÓN: | ADSCRIPCIÓN CULTURAL: EDAD ANTIGUA. ÉPOCA ROMANA | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | | | | |
| | ESTRUCTURA: | | | | |
| | CUBIERTA: | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | |
| | CARPINTERÍA: | | | | |
| | VARIOS: | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | |
| INTERVENCIÓNES REALIZADAS | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | |
| | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | x | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | x | |
| CUBIERTAS: | | | | x | |
| SOLIDOS: | | | | x | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | x | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | x | |
| CARPINTERÍAS: | | | | x | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 13 (Y05) |
|---|---|---|-------------------------------------|
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO <input checked="" type="checkbox"/> | ARQUITECTÓNICO <input checked="" type="checkbox"/> URBANO | <input checked="" type="checkbox"/> |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | INTEGRAL ARQUEOLÓGICA | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección integral arqueológica de este Catálogo | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | |
| USO PERMITIDO: | Ver articulado | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | 200 metros alrededor | | |
| SITUACIÓN: |  | | |
| FOTOGRAFÍA: |  | | |



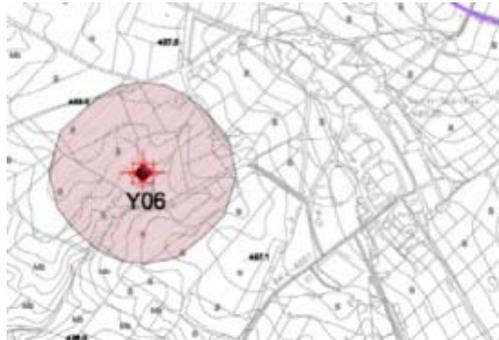
FICHA 14. Y06. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "MAJADA DE LA VACA" YAC29601

| | | | |
|---|---|----------------------------------|----------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 14 (Y06) |
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | |
| DENOMINACIÓN: | "MAJADA DE LA VACA". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC29601) | | |
| LOCALIZACIÓN: | A unos 500 metros al oeste del núcleo urbano. Se accede desde la calle Hernán Cortés. | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN DEL POLIGONO: | | |
| | | X | Y |
| | | 313.470. | 4.310.752,65 |
| | | 313.467,40 | 4.310.704,42 |
| | | 313.443,93 | 4.310.727,88 |
| | 313.493,47 | 4.310.729,18 | |
| REF. CATASTRAL: | 06118A00600067 y 06118A00600068 | | |
| TITULAR: | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | |
| BIC: NO | | | |
| CATEGORÍA: | | | |
| DECLARACIÓN: | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | sí | |
| DESCRIPCIÓN | | | |
| Definido por la presencia de materiales en superficie. | | | |
| REFERENCIAS: Dirección General de Patrimonio Cultural. Carta Arqueológica del término municipal de Sancti-Spíritus. | | | |
|  | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 14 (Y06) | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------------|
|  | | | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | | | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | | TIPOLOGÍA DEL ASENTAMIENTO: ASENTAMIENTO RURAL | | | | | |
| USO: | | - | | | | | |
| DESTINO: | | - | | | | | |
| DATACIÓN: | | ADSCRIPCIÓN CULTURAL: EDAD ANTIGUA. ÉPOCA ROMANA | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | | CIMENTACIÓN: | | | | | |
| | | ESTRUCTURA: | | | | | |
| | | CUBIERTA: | | | | | |
| MATERIALES: | | REVESTIMIENTOS: | | | | | |
| | | CARPINTERÍA: | | | | | |
| | | VARIOS: | | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | | | |
| INTERVENCIÓNES REALIZADAS | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | | | |
| | | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN | |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | | x | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | | x | | |
| CUBIERTAS: | | | | | x | | |
| SOLIDOS: | | | | | x | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | | x | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | | x | | |
| CARPINTERÍAS: | | | | | x | | |
| TIPO DE INTERÉS: | | HISTÓRICO | <input checked="" type="checkbox"/> | ARQUITECTÓNICO | <input checked="" type="checkbox"/> | URBANO | <input checked="" type="checkbox"/> |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | | INTEGRAL ARQUEOLÓGICA | | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 14 (Y06) |
|---|---|--|----------------------|
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección integral arqueológica de este Catálogo | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | |
| USO PERMITIDO: | Ver articulado | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | 200 metros alrededor | | |
| SITUACIÓN: |  |  | |



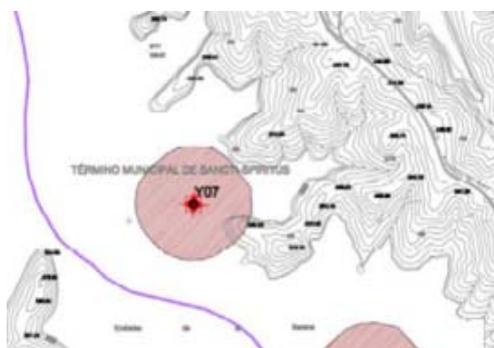
FICHA 15. Y07. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "DEHESA BOYAL" YAC76328

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 15 (Y07) | | | | | | | | | | |
|--|--|----------------------------------|----------------------|---|---|------------|-----------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | "DEHESA BOYAL". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC76328) | | | | | | | | | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | Dentro del pantano de la Serena. Oeste del término municipal. Se accede desde la dehesa Boyal por el km 23 de la EX – 322 hasta el agua del pantano. | | | | | | | | | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN DEL POLIGONO: <table border="1"> <thead> <tr> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>309.260,72</td> <td>4.309,101</td> </tr> <tr> <td>309.255,51</td> <td>4.309.043,65</td> </tr> <tr> <td>309.226,83</td> <td>4.309,072,33</td> </tr> <tr> <td>309.286,79</td> <td>4.309,067,11</td> </tr> </tbody> </table> | | | X | Y | 309.260,72 | 4.309,101 | 309.255,51 | 4.309.043,65 | 309.226,83 | 4.309,072,33 | 309.286,79 | 4.309,067,11 |
| X | Y | | | | | | | | | | | | |
| 309.260,72 | 4.309,101 | | | | | | | | | | | | |
| 309.255,51 | 4.309.043,65 | | | | | | | | | | | | |
| 309.226,83 | 4.309,072,33 | | | | | | | | | | | | |
| 309.286,79 | 4.309,067,11 | | | | | | | | | | | | |
| REF. CATASTRAL: | 06118A00409003 | | | | | | | | | | | | |
| TITULAR: | | | | | | | | | | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | | | | | | | | | | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | | | | | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| BIC: NO | | | | | | | | | | | | | |
| CATEGORÍA: | | | | | | | | | | | | | |
| DECLARACIÓN: | | | | | | | | | | | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | sí | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN: | | | | | | | | | | | | | |
| REFERENCIAS: Dirección General de Patrimonio Cultural. Carta Arqueológica del término municipal de Sancti-Spíritus. | | | | | | | | | | | | | |
| BLASCO, F.,RAMOS, Mª.J.,ROVIRA, Mª.M.,SALGADO, A., SÁNCHEZ, Mª. (1.987).Dehesa Boyal nº71 | | | | | | | | | | | | | |
| Industria Lítica indeterminada. | | | | | | | | | | | | | |
| Plano (BLASCO, F., RAMOS, Mª.J., ROVIRA, Mª.M., SALGADO, A., SÁNCHEZ, Mª.A. 1.986: 10). | | | | | | | | | | | | | |
| Actuación Arq.: Prospección realizada por F. Blasco, Mª.J. Rovira, Mª.M. Salgado y Mª.A. Sánchez (1.987).Estado de conservación: El yacimiento fue afectado por la construcción de la presa de la Serena con inundación permanente en condiciones normales de uso de la presa. | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 15 (Y07) | |
|--|---|----------------------------------|------|----------------------|--------------|
|  | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | TIPOLOGÍA DEL ASENTAMIENTO: INDUSTRIAS LÍTICAS. | | | | |
| USO: | - | | | | |
| DESTINO: | - | | | | |
| DATACIÓN: | ADSCRIPCIÓN CULTURAL: PREHISTORIA. | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | | | | |
| | ESTRUCTURA: | | | | |
| | CUBIERTA: | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | |
| | CARPINTERÍA: | | | | |
| | VARIOS: | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | |
| INTERVENCIÓNES REALIZADAS | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | |
| | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | x | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | x | |
| CUBIERTAS: | | | | x | |
| SOLADOS: | | | | x | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | x | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | x | |
| CARPINTERÍAS: | | | | x | |



| | | | |
|---|---|--|---------------------------------|
| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 15 (Y07) |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO <input checked="" type="checkbox"/> | ARQUITECTÓNICO <input checked="" type="checkbox"/> | URBANO <input type="checkbox"/> |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | INTEGRAL ARQUEOLÓGICA | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección integral arqueológica de este Catálogo | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | |
| USO PERMITIDO: | Ver articulado | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | 200 metros alrededor | | |
| SITUACIÓN: |  | | |
| FOTOGRAFÍA: |  | | |



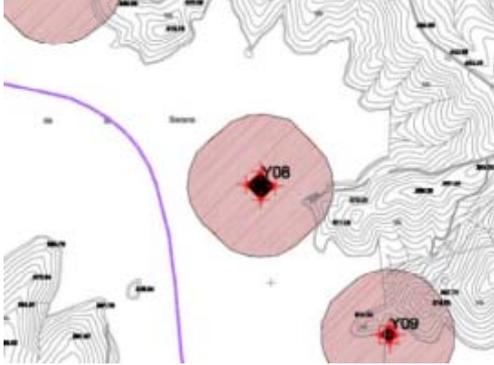
FICHA 16. Y08. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO "LOTE LOS HUERTOS" YAC76325

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 16 (Y08) | | | | | | | | | | |
|---|---|----------------------------------|----------------------|---|---|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | "LOTE LOS HUERTOS". (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC76325) | | | | | | | | | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | Dentro del pantano de la Serena. Oeste del término municipal. Cerca del centro de interpretación. Se accede desde el cruce entre la EX – 322 y la BA-129 hasta el agua del pantano. | | | | | | | | | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN DEL POLIGONO: <table border="1"> <thead> <tr> <th>X</th> <th>Y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>309.964,66</td> <td>4.308.391,85</td> </tr> <tr> <td>309.964,66</td> <td>4.308.292,78</td> </tr> <tr> <td>309.912,52</td> <td>4.308.344,92</td> </tr> <tr> <td>310.014,20</td> <td>4.308.339,71</td> </tr> </tbody> </table> | | | X | Y | 309.964,66 | 4.308.391,85 | 309.964,66 | 4.308.292,78 | 309.912,52 | 4.308.344,92 | 310.014,20 | 4.308.339,71 |
| X | Y | | | | | | | | | | | | |
| 309.964,66 | 4.308.391,85 | | | | | | | | | | | | |
| 309.964,66 | 4.308.292,78 | | | | | | | | | | | | |
| 309.912,52 | 4.308.344,92 | | | | | | | | | | | | |
| 310.014,20 | 4.308.339,71 | | | | | | | | | | | | |
| REF. CATASTRAL: | 06118A00409003 | | | | | | | | | | | | |
| TITULAR: | | | | | | | | | | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | | | | | | | | | | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | | | | | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| BIC: NO | | | | | | | | | | | | | |
| CATEGORÍA: | | | | | | | | | | | | | |
| DECLARACIÓN: | | | | | | | | | | | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | Sí | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN: MATERIALES EN SUPERFICIE. | | | | | | | | | | | | | |
| REFERENCIAS: Dirección General de Patrimonio Cultural. Carta Arqueológica del término municipal de Sancti-Spíritus. | | | | | | | | | | | | | |
| BLASCO, F., RAMOS, M ^a .J., ROVIRA, M ^a .M., SALGADO, A., SÁNCHEZ, M ^a . (1.987). Dehesa Boyal. Lote de Huertos nº72. | | | | | | | | | | | | | |
| Hierro II. Indeterminado. | | | | | | | | | | | | | |
| Plano (BLASCO, F.,RAMOS, M ^a .J.,ROVIRA, M ^a .M.,SALGADO, A.,SÁNCHEZ, M ^a .A. 1.986: 10.). | | | | | | | | | | | | | |
| Actuación Arq.: Prospección realizada por F. Blasco, M ^a .J. Rovira, M ^a .M. Salgado y M ^a .A. Sánchez (1.987).Estado de conservación: El yacimiento fue afectado por la construcción de la presa de la Serena con inundación permanente en condiciones normales de uso de la presa. | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 16 (Y08) | | |
|--|---|----------------------------------|----------------|----------------------|--------------|---|
|  | | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | TIPOLOGÍA DEL ASENTAMIENTO: INDETERMINADO | | | | | |
| USO: | - | | | | | |
| DESTINO: | - | | | | | |
| DATACIÓN: | ADSCRIPCIÓN CULTURAL: PROTOHISTORIA. SEGUNDA EDAD DEL HIERRO. | | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | | | | | |
| | ESTRUCTURA: | | | | | |
| | CUBIERTA: | | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | | |
| | CARPINTERÍA: | | | | | |
| | VARIOS: | | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | | |
| INTERVENCIONES REALIZADAS | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | | |
| | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN | |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | x | | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | x | | |
| CUBIERTAS: | | | | x | | |
| SOLADOS: | | | | x | | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | x | | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | x | | |
| CARPINTERÍAS: | | | | x | | |
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | x | ARQUITECTÓNICO | x | URBANO | x |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | INTEGRAL ARQUEOLÓGICA | | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 16 (Y08) |
|---|---|--|----------------------|
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | Las permitidas para el nivel de protección integral arqueológica de este Catálogo | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | El resto | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | |
| USO PERMITIDO: | Ver articulado | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | 200 metros alrededor | | |
| SITUACIÓN: |  |  | |

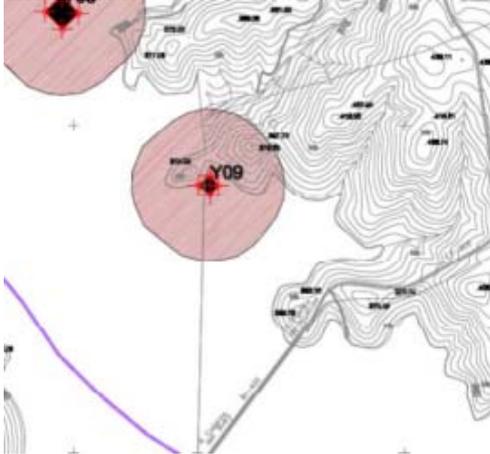
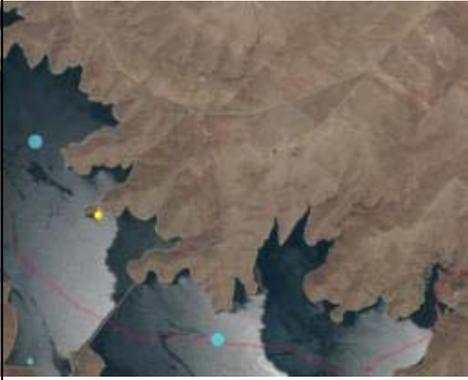
FICHA 17. Y09. YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO “DEHESA NUEVA” YAC76340

| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | FICHA 17 (Y09) | | | | | | | | | | |
|--|--|----------------------------------|----------------------|---|---|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|------------|--------------|
| FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS | | | | | | | | | | | | | |
| DATOS DE IDENTIFICACIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| DENOMINACIÓN: | “DEHESA NUEVA”. (REFERENCIA EN CARTA ARQUEOLÓGICA DE EXTREMADURA YAC76340) | | | | | | | | | | | | |
| LOCALIZACIÓN: | Dentro del pantano de la Serena. Oeste del término municipal. Se accede desde por el km 21.5 de la EX – 322 hasta el agua del pantano. | | | | | | | | | | | | |
| UTM: | SISTEMA GEODÉSICO ED50. HUSO 30 COORDENADAS DE LOCALIZACIÓN DEL POLIGONO: <table border="1"><thead><tr><th>X</th><th>Y</th></tr></thead><tbody><tr><td>310.413,09</td><td>4.307.846,95</td></tr><tr><td>310.413,09</td><td>4.307.786,99</td></tr><tr><td>310.376,59</td><td>4.307.815,67</td></tr><tr><td>310.436,56</td><td>4.307.815,67</td></tr></tbody></table> | | | X | Y | 310.413,09 | 4.307.846,95 | 310.413,09 | 4.307.786,99 | 310.376,59 | 4.307.815,67 | 310.436,56 | 4.307.815,67 |
| X | Y | | | | | | | | | | | | |
| 310.413,09 | 4.307.846,95 | | | | | | | | | | | | |
| 310.413,09 | 4.307.786,99 | | | | | | | | | | | | |
| 310.376,59 | 4.307.815,67 | | | | | | | | | | | | |
| 310.436,56 | 4.307.815,67 | | | | | | | | | | | | |
| REF. CATASTRAL: | 06118A00409003 | | | | | | | | | | | | |
| TITULAR: | | | | | | | | | | | | | |
| REGIMEN DE TENENCIA: | | | | | | | | | | | | | |
| SITUACIÓN JURÍDICA | | | | | | | | | | | | | |
| FIGURA DE PROTECCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| BIC: NO | | | | | | | | | | | | | |
| CATEGORÍA: | | | | | | | | | | | | | |
| DECLARACIÓN: | | | | | | | | | | | | | |
| INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA | | sí | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN | | | | | | | | | | | | | |
| DESCRIPCIÓN: Industrias líticas. | | | | | | | | | | | | | |
| REFERENCIAS: Dirección General de Patrimonio Cultural. Carta Arqueológica del término municipal de Sancti-Spíritus. | | | | | | | | | | | | | |
| BLASCO, F., RAMOS, M ^a .J., ROVIRA, M ^a .M., SALGADO, A., SÁNCHEZ, M ^a . A. (1.987). Dehesa Nueva nº 74. | | | | | | | | | | | | | |
| Industria Lítica. Indeterminada. | | | | | | | | | | | | | |
| Plano (BLASCO, F., RAMOS, M ^a .J., ROVIRA, M ^a .M., SALGADO, A., SÁNCHEZ, M ^a .A. 1.986: 10). Prospección realizada por F. Blasco, M ^a .J. Rovira, M ^a .M. Salgado y M ^a .A. Sánchez (1.987). Estado de conservación: El yacimiento fue afectado por la construcción de la presa de la Serena. | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 17 (Y09) | |
|--|--|----------------------------------|------|----------------------|--------------|
|  | | | | | |
| DENOMINACIÓN HISTÓRICA: | | | | | |
| Nº DE PLANTAS: | | | | | |
| TIPOLOGÍA GENERAL: | TIPOLOGÍA DEL ASENTAMIENTO: ASENTAMIENTO RURAL | | | | |
| USO: | - | | | | |
| DESTINO: | - | | | | |
| DATACIÓN: | ADSCRIPCIÓN CULTURAL: PREHISTORIA. | | | | |
| CARACTERÍSTICAS FORMALES: | | | | | |
| SISTEMA CONSTRUCTIVO: | CIMENTACIÓN: | | | | |
| | ESTRUCTURA: | | | | |
| | CUBIERTA: | | | | |
| MATERIALES: | REVESTIMIENTOS: | | | | |
| | CARPINTERÍA: | | | | |
| | VARIOS: | | | | |
| ELEMENTOS SINGULARES: | | | | | |
| ELEMENTOS DISCORDANTES: | | | | | |
| INTERVENCIÓNES REALIZADAS | | | | | |
| DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO: | | | | | |
| CONSERVACIÓN | | | | | |
| | BUEN O | NORMA L | MALO | RUINA | RESTAURACIÓN |
| ESTRUCTURA VERTICAL: | | | | x | |
| ESTRUCTURA HORIZONTAL: | | | | x | |
| CUBIERTAS: | | | | x | |
| SOLIDOS: | | | | x | |
| REVESTIMIENTOS EXTERIORES: | | | | x | |
| REVESTIMIENTOS INTERIORES: | | | | x | |
| CARPINTERÍAS: | | | | x | |



| PLAN GENERAL MUNICIPAL SANCTI SPÍRITUS (BADAJOZ) | | CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS | | FICHA 17 (Y09) | | | |
|--|-----------|---|----------------|---|--------|-------------------------------------|---|
| TIPO DE INTERÉS: | HISTÓRICO | <input checked="" type="checkbox"/> | ARQUITECTÓNICO | <input checked="" type="checkbox"/> | URBANO | <input checked="" type="checkbox"/> | X |
| BIBLIOGRAFÍA: | | | | | | | |
| SITUACIÓN NORMATIVA | | | | | | | |
| NIVEL DE PROTECCIÓN: | | INTEGRAL ARQUEOLÓGICA | | | | | |
| ACTUACIONES PERMITIDAS: | | Las permitidas para el nivel de protección integral arqueológica de este Catálogo | | | | | |
| ACTUACIONES PROHIBIDAS: | | El resto | | | | | |
| ACTUACIONES ACONSEJADAS: | | | | | | | |
| USO PERMITIDO: | | Ver articulado | | | | | |
| ENTORNO DE PROTECCIÓN: | | 200 metros alrededor | | | | | |
| SITUACIÓN: | | | | FOTOGRAFÍA: | | | |
|  | | | |  | | | |

ANEXO II

A. RESUMEN EJECUTIVO. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

A.1. EQUIPO REDACTOR

El presente Plan General Municipal de Sancti Spíritus (Badajoz) ha sido redactado por el equipo dirigido por Inmaculada García Sanz, arquitecta colegiada del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura con el nº 432989.

Han colaborado en los trabajos:

- Irene Calle Izquierdo, arquitecta.
- Antonio Ángel Vélez Carrillo, ingeniero agrónomo.
- Gema Alarcó Cocaña, arquitecta.
- Cristina López, delineante.

A.2. ÁMBITO DEL PLAN

El Plan General definirá la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal.

Por un lado, no se extiende a ninguno de los términos municipales colindantes por no ser necesario ni conveniente. Por otro lado, no existe ningún Proyecto de Interés Regional que tenga incidencia en suelo perteneciente al Término Municipal, por lo tanto, tampoco se excluirá suelo de su ámbito.

A.3. ORDENACIÓN DEL SUELO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El término municipal se encuentra en la comarca de la Siberia Extremeña. Cuenta con una población de derecho de 222 (INE 2014). El término municipal tiene una superficie de 33,56 kilómetros cuadrados.

La densidad de población humana en el término municipal es de 6,61 habitantes por kilómetro cuadrado, lo que da una idea cabal del nivel de despoblamiento de la zona, y de la urgencia de conjugar la triple sostenibilidad social, ambiental y económica.



Aproximadamente un 95% del territorio del término municipal se encuentra ocupado por zonas de importancia natural, dentro de la Red Natura 2000, hábitat de interés comunitario o influencia de cauces.

Con carácter general estas zonas de importancia medioambiental se incluyen en el suelo no urbanizable de protección natural, con las salvedades de la clasificación como urbano en algunos ámbitos de escasa dimensión.

Desde el aspecto ambiental, y también para favorecer la seguridad de las personas, se protegerá también de la urbanización los terrenos afectados por los cauces fluviales y embalses presentes el término que no están no incluidos en suelos con protección natural del párrafo anterior.

Los terrenos con incidencia de las carreteras BA-128, BA-129, BA-130 y EX – 322 se incluirán en el suelo no urbanizable de protección de infraestructuras, toda la zona de afección, excepto donde esta zona ya fuese urbana con anterioridad.

Además, independientemente de la clasificación, se cumplirán las distintas afecciones sectoriales.

El resto quedará englobado en el suelo urbano.

El resumen de la clasificación se muestra en la tabla siguiente:

| CLASE | CATEGORÍA | VARIEDAD | NOMBRE | SUPERFICIE |
|-----------------------------|-----------|------------------|--|---------------|
| Total del Término Municipal | | | | 33.565.258,73 |
| SUELO URBANO | | | | 144.653,88 |
| SUELO NO URBANIZABLE | | | | 33.420.604,85 |
| | COMÚN | | | 992.881,54 |
| | PROTEGIDO | | | 32.427.723,31 |
| | | NATURAL | | |
| | | | Plan de Gestión Red Natura 2000 "La Serena" * | |
| | | | Hábitat Cód. UE 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos | |
| | | AMBIENTAL | | |
| | | | Cauces | |
| | | INFRAESTRUCTURAS | | |
| | | | Carreteras | |
| | | CULTURAL | | |
| | | | Arqueológico | |

En el suelo no urbanizable la legislación vigente ordena por un lado los usos y actividades en general, y por otro regula la edificación. El plan impondrá ciertos límites, además de los destinados a proteger el medio ambiente y los derivados de la legislación sectorial aplicable, los encaminados a impedir la aparición de núcleos de población ilegales o clandestinos. Sin perjuicio de lo anterior, este plan contempla desde la existencia de viviendas aisladas hasta instalaciones hoteleras, que permitirán el disfrute de un entorno de gran belleza y atraerán inversiones económicas beneficiosas para la población.

A.4. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO

Respecto al tratamiento del núcleo urbano, el estudio de población arroja unos resultados que indican un estancamiento de la población. Sin embargo, son varios los motivos que aconsejan una cierta ampliación del suelo urbano.

En primer lugar, la necesidad de contar con un polígono industrial que facilite la instalación de actividades económicas industriales, pues no existe suelo urbano adecuado para ese uso. En segundo lugar, se observa que, aunque es un municipio pequeño, hay muy pocos solares vacantes, siendo necesaria una cierta oferta de suelo por encima de la demanda, aunque esta sea pequeña, para evitar la especulación.

En tercer lugar, aunque la población de derecho no aumente, se constata la demanda por segunda residencia, y la mayor emancipación de los jóvenes, que hacen necesario disponer de suelo barato para su utilización.

A su vez, el suelo urbano se divide en dos categorías: Suelo urbano consolidado que es el predominante, y el suelo urbano no consolidado constituido por una Unidad de Actuación Urbanizadora definida por el planeamiento anterior, pero que no se ha desarrollado.

Secundando las líneas maestras de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura y sus modificaciones, se ha primado la ocupación de baja y media densidad. En general se asume que la edificabilidad bruta residencial no ha de superar el valor de 1 para todo el suelo urbano. El casco urbano antiguo de Sancti Spíritus es medianamente denso, de modo similar a la mayoría de los pequeños municipios de Extremadura. La edificabilidad bruta resulta de 1,175. Las nuevas zonas de crecimiento tendrán una edificabilidad bruta que no superará el valor dado por el artículo 74 de la Ley del Suelo de Extremadura, es decir 0,7.

Primar la ocupación de baja y media densidad también se ha de hacer compatible con la sostenibilidad económica y ecológica del coste de las infraestructuras urbanas y los viarios, así como con un crecimiento del suelo urbano que no resulte desorbitado o utópico.

A.4.1. ORDENACIÓN DE LA ZONA CENTRO

El suelo urbano se dividirá en zonas de ordenación urbanística con el objeto de establecer ámbitos con cierta homogeneidad.

La zona de ordenación urbanística residencial que llamaremos "Centro", estará formada por el suelo que el Plan ha clasificado como urbano porque ya era urbano en el planeamiento anterior y posee todos los servicios necesarios en aplicación de la legislación vigente o bien le faltan algunos, pero no precisa una actuación urbanizadora con transformación urbanística completa.



| Z.O.U. | USO GLOBAL | SUPERFICIE TOTAL | SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO EN Z.O.U. | SUPERFICIE SUELO NO CONSOLIDADO EN Z.O.U. | SUELO CONSOLIDADO CUMPLE PROPORCION >2/3 = >66,66% | EDIFICABILIDAD PREVISTA PLANEAMIENTO ANTERIOR (m ² t/m ² s) | INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PGM |
|--------|-------------|------------------|--|---|--|---|----------------------------------|
| CENTRO | RESIDENCIAL | 133.040,90 | 122.106,58 | 10.934,32 | 91,78% | 1,170 | NO |

A.4.1.1.SUELO URBANO CONSOLIDADO DE LA ZONA CENTRO

En el suelo urbano consolidado la densidad no se aumentará, sino que se conservará la prevista por el planeamiento anterior. Las tipologías y los parámetros se conservarán también admitiendo las nuevas tipologías que prevé la Ley del Suelo extremeña y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura y que se dan de hecho en la población. Debido a la implantación aleatoria de las tipologías en las manzanas el Plan permitirá la ubicación de varias tipologías en algunas manzanas, indicadas en los planos de ordenación.

Tabla resumen de las condiciones edificatorias de la Zona Centro:

| | |
|---|--|
| Tipologías edificatorias permitidas: | Edificación en manzana compacta EMC, mayoritaria en la población. Edificación Aislada Exenta, EAE, segunda en número de edificaciones. Edificación Aislada Adosada EAA, de la que existen algunas edificaciones. Edificación en Tipología Específica, ETE, para equipamientos y construcciones en zonas verdes. |
| Número de plantas: | Se mantiene la ordenación anterior: 2. |
| Ocupación: Superficie ocupable máxima planta baja | Se mantiene la anterior, pero redactada de distinta manera para que se pueda adaptar a las distintas tipologías. Ahora se redacta: <i>La superficie ocupable máxima en planta baja es la cifra resultante de trazar una paralela a la alineación exterior a 20 metros de la misma.</i> |
| Ocupación: Superficie ocupable máxima planta primera: | La menor entre la superficie ocupable máxima en planta baja y el 80% de la superficie del solar. |
| Edificabilidad neta: | La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y número de plantas al solar. |

Estas son las condiciones principales. En las normas urbanísticas se desglosan más pormenorizadamente, distinguiendo entre ordenación estructural y detallada.

A.4.1.2.SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA ZONA CENTRO

Dentro del suelo urbano no consolidado se va a tratar de forma diferente los terrenos que no tienen ningún grado de urbanización y los que están a falta de completar servicios para ser completamente consolidados.

Estos últimos son los que se van a incluir también junto con el consolidado dentro de la zona de ordenación urbanística "Centro".

Para estos suelos se han delimitado unas "obras públicas ordinarias para completar la urbanización", con cargo a los propietarios afectados, pero no se han previsto transformaciones urbanísticas completas.

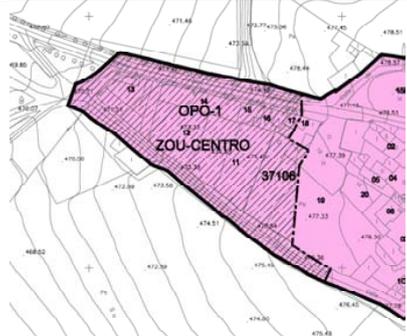
Las pequeñas cesiones de terrenos serán las correspondientes a las ampliaciones del ancho de las calles, en los casos en los que sea necesario.

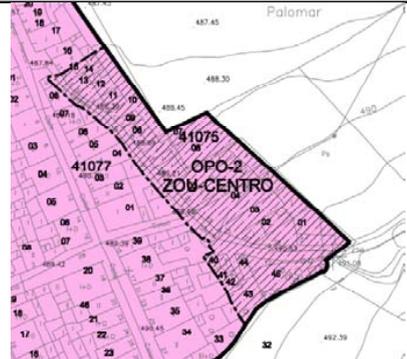


Una vez que se realicen y sufraguen estas obras públicas y cesiones de viario quedarán integradas en la zona “Centro” y tendrán los mismos parámetros definidos en el apartado anterior.

| DESGLOSE DE SUPERFICIES DE S.U.N.C. EN Z.O.U. CENTRO: OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN (OPO) | SUPERFICIE (m2) |
|--|-----------------|
| UA-OPO-01 | 4.139,18 |
| UA-OPO-02 | 2.974,34 |
| UA-OPO-03 | 3.820,80 |



| | |
|--|--|
| CLASIFICACIÓN | URBANO NO CONSOLIDADO |
| OBRA PÚBLICA ORDINARIA | OPO-01 |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | CENTRO |
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR | PLANO PLAN GENERAL |
|  |  |
| JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION | |
| Motivo: Le faltan algunos servicios urbanos. Se integra en la zona de ordenación urbanística CENTRO. | |

| | |
|--|---|
| CLASIFICACIÓN | URBANO NO CONSOLIDADO |
| OBRA PÚBLICA ORDINARIA | OPO-02 |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | CENTRO |
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR | PLANO PLAN GENERAL |
|  |  |
| JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION | |
| Motivo: Le faltan algunos servicios urbanos. Se integra en la zona de ordenación urbanística CENTRO. | |

| | |
|---|-----------------------|
| CLASIFICACIÓN | URBANO NO CONSOLIDADO |
| OBRA PÚBLICA ORDINARIA | OPO-03 |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | CENTRO |
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR | PLANO PLAN GENERAL |
| | |
| JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA) | |
| Motivo: Le faltan algunos servicios urbanos: saneamiento. Se integra en la zona de ordenación urbanística CENTRO. | |

A.4.2. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO

Los terrenos urbanos que serán objeto de nuevos desarrollos urbanísticos precisan la delimitación de “unidades de actuación urbanizadora”, y la plusvalía que generan exige como contrapartida unas cesiones.

La unidad de actuación existente se divide en tres.

En aplicación de la legislación vigente (Disposición adicional tercera de la Ley 15/2001 del suelo y ordenación del territorio de Extremadura) se ha realizado la ordenación detallada de todo el suelo urbano. Esto se materializa en el establecimiento de unas condiciones edificatorias para todas las zonas de ordenación urbanística. También se ha realizado la ordenación detallada de las unidades de actuación/sectores.

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| NOMBRE | CLASIFICACIÓN | USO GLOBAL | SUPERFICIE (m ²) | EDIFICABILIDAD BRUTA PGM | APR. OBJETIVO (m ² techo) | DOTACIONES PÚBLICAS PGM (m ² suelo) | CESIÓN DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PGM | PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO PGM |
|-----------|---------------|-------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|---|-------------------------------------|
| UAU-SU-01 | SUNC | RESIDENCIAL | 4976,10 | 0,7 | 3483,27 | 750,58 | 348,33 | 18 |
| UAU-SU-02 | SUNC | RESIDENCIAL | 4093,85 | 0,7 | 2865,70 | 710,40 | 286,57 | 15 |
| UAU-SU-03 | SUNC | RESIDENCIAL | 2542,85 | 0,7 | 1780,00 | 482,84 | 178,00 | 9 |



CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN DETALLADA

| NOMBRE | SUPERFICIE DE SOLARES | CESIÓN DE VIARIO (m2 suelo) | EQUIPAMIENTOS (m2 suelo) | ZONAS VERDES (m2 suelo) | SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO | EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS | PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS |
|-----------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|---------------------------------|
| UAU-SU-01 | 3309,05 | 1667,05 | 750,58 | 0,00 | 2558,47 | 1,361 | NO SE EXIGEN |
| UAU-SU-02 | 2367,15 | 1726,70 | 710,40 | 0,00 | 1656,75 | 1,730 | NO SE EXIGEN |
| UAU-SU-03 | 1625,00 | 917,85 | 482,84 | 0,00 | 1142,16 | 1,558 | NO SE EXIGEN |

A.4.3. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO

Se mantiene la unidad de actuación urbanizadora anterior, dividida en tres. Se han trazado con la finalidad de que no se superen los 5000m², para facilitar acogerse a la Ley 9/2010 del Suelo, en su disposición adicional tercera, regla 5ª y optar por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.

Se ha procedido a elaborar unas fichas para todas las unidades de actuación en las que se indican conjuntamente todos los parámetros necesarios para la ejecución de dichas unidades.

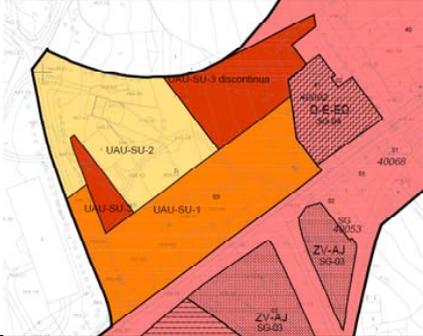
En las fichas de gestión de las unidades de actuación se puede ver el aprovechamiento objetivo o real de cada una.

Para la fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de las unidades de actuación se ha tenido en cuenta la dinámica de crecimiento previsible, así como los condicionantes técnicos, físicos e infraestructurales para el desarrollo del Plan General Municipal, siguiendo las Directrices de la ordenación detalladas en el capítulo correspondiente de esta memoria.

La delimitación es ordenación de carácter estructural, pero como este plan también realiza la ordenación detallada, en realidad se trata de un proceso que se retroalimenta, como se verá en la justificación de la ordenación detallada. Una vez finalizado el proceso entonces es posible separar ordenación estructural y detallada.

Seguidamente se detalla la justificación de la delimitación de cada unidad.



| | |
|--|--|
| CLASIFICACIÓN | URBANO NO CONSOLIDADO |
| UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA | UAU-SU-01 |
| ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA | UAU-SU-01 |
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR | PLANO PLAN GENERAL |
|  |  |
| JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION | |
| <p>Al oeste termina con la delimitación del suelo urbano. Al sur se accede desde la calle de entrada de la carretera BA – 139. Al este es adyacente al colegio; de esta manera, la parcela dotacional que se obtenga podrá albergar la ampliación u otro edificio dotacional. Al norte linda con las otras dos. Su ejecución no depende de las vecinas.</p> <p>La ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora 01 es conjunta con la de la 02 y 03; como se ha visto en la justificación de la ordenación estructural, la zona se ha subdividido así para facilitar su ejecución.</p> <p>La justificación de estándares dotacionales se ha realizado en el apartado de este nombre de la presente memoria justificativa. En las normas urbanísticas se han dividido todas las determinaciones dos fichas resumen, una para la ordenación estructural y otra para la ordenación detallada.</p> | |
| JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL) | |
| <p>Por su propia posición no precisa la ejecución previa de ninguna de las vecinas. En caso de que con posterioridad a la aprobación del Plan se modificase la ordenación detallada deberá acordarse con las unidades de actuación colindantes la resolución conjunta del viario que las registra.</p> | |
| JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS (ORDENACIÓN DETALLADA) | |
| <p>La edificación, exceptuando la dotacional, es edificación aislada adosada EMC, con el objeto de proporcionar una imagen urbana homogénea. Para los equipamientos la tipología es específica ETE, para adaptarse a su programa funcional.</p> <p>El número de plantas es de dos, excepto para los equipamientos en ETE, que será de tres y para las edificaciones en Zonas Verdes, como kioscos, pérgolas, etc, que será de una planta.</p> | |



| | |
|---|-----------------------|
| CLASIFICACIÓN | URBANO NO CONSOLIDADO |
| UNIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA | UAU-SU-02 |
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR | PLANO PLAN GENERAL |
| | |
| JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION | |
| <p>Al oeste y norte termina con la delimitación del suelo urbano. Al sur y al este linda con las otras dos. La parcela dotacional alberga una nave municipal. Su ejecución depende de la 01.</p> <p>La ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora 01 es conjunta con la de la 02 y 03; como se ha visto en la justificación de la ordenación estructural, la zona se ha subdividido así para facilitar su ejecución.</p> <p>La justificación de estándares dotacionales se ha realizado en el apartado de este nombre de la presente memoria justificativa. En las normas urbanísticas se han dividido todas las determinaciones dos fichas resumen, una para la ordenación estructural y otra para la ordenación detallada.</p> | |
| JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL) | |
| <p>Por su propia posición precisa la ejecución previa la 01. En caso de que con posterioridad a la aprobación del Plan se modificase la ordenación detallada deberá acordarse con las unidades de actuación colindantes la resolución conjunta del viario que las registra.</p> | |
| JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS (ORDENACIÓN DETALLADA) | |
| <p>La edificación, exceptuando la dotacional, es edificación aislada adosada EMC, con el objeto de proporcionar una imagen urbana homogénea. Para los equipamientos la tipología es específica ETE, para adaptarse a su programa funcional.</p> <p>El número de plantas es de dos, excepto para los equipamientos en ETE, que será de tres y para las edificaciones en Zonas Verdes, como kioscos, pérgolas, etc, que será de una planta.</p> | |

| | |
|--|-----------------------|
| CLASIFICACIÓN | URBANO NO CONSOLIDADO |
| UNIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA | UAU-SU-03 |
| USO GLOBAL | RESIDENCIAL |
| PLANO PLANEAMIENTO ANTERIOR | PLANO PLAN GENERAL |
| | |
| JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION | |
| <p>Se realiza discontinua para unificar cesiones con la 02. Al norte termina con la delimitación del suelo urbano. Al este es adyacente al colegio. Al sur y oeste linda con las otras dos. Su ejecución depende de la 01 y la 02.</p> <p>La ordenación detallada de la unidad de actuación urbanizadora 01 es conjunta con la de la 02 y 03; como se ha visto en la justificación de la ordenación estructural, la zona se ha subdividido así para facilitar su ejecución. La justificación de estándares dotacionales se ha realizado en el apartado de este nombre de la presente memoria justificativa. En las normas urbanísticas se han dividido todas las determinaciones dos fichas resumen, una para la ordenación estructural y otra para la ordenación detallada.</p> | |
| JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES PARA SU DESARROLLO (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL) | |
| <p>Por su propia posición precisa la ejecución previa de la 01 y la 02. En caso de que con posterioridad a la aprobación del Plan se modificase la ordenación detallada deberá acordarse con las unidades de actuación colindantes la resolución conjunta del viario que las registra.</p> | |
| JUSTIFICACION DE LAS CONDICIONES EDIFICATORIAS (ORDENACIÓN DETALLADA) | |
| <p>La edificación, exceptuando la dotacional, es edificación aislada adosada EMC, con el objeto de proporcionar una imagen urbana homogénea. Para los equipamientos la tipología es específica ETE, para adaptarse a su programa funcional. El número de plantas es de dos, excepto para los equipamientos en ETE, que será de tres y para las edificaciones en Zonas Verdes, como kioscos, pérgolas, etc, que será de una planta.</p> | |



A.4.4. TRATAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO NO MUNICIPAL.

Existen los siguientes dominios públicos no municipales:

- Dominio público hidráulico.
- Dominio público de carreteras.
- Dominio público minero, con carácter general, y de modo especial la Reserva Estatal Minera "Almadén".

Se han tratado en los apartados correspondientes de la presente memoria.

A.5. RED BÁSICA DE RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO

A.5.1. PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

El Reglamento de Planeamiento de Extremadura establece en el Artículo 25.8.a) un mínimo de metros cuadrados de parques y jardines públicos en los Municipios de más de 3.000 habitantes. Sancti Spíritus no supera esa cifra, por lo que no es necesario realizar esta previsión.

A.5.2. SISTEMAS GENERALES

A.5.2.1. SG-01 AYUNTAMIENTO

| | | OBSERVACIONES |
|----------|------------------------------|---------------|
| TIPO | ADMINISTRATIVO INSTITUCIONAL | |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | MUNICIPAL | |
| EXISTE | SI | |

A.5.2.2.SG-02 CONSULTORIO MEDICO

| | | OBSERVACIONES |
|----------|-----------------------|-----------------------------|
| TIPO | SANITARIO ASISTENCIAL | |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | Servicio Extremeño de Salud |
| EXISTE | SI | |



A.5.2.3. SG-03 ZONA VERDE AREA DE JUEGO. Dos zonas separadas por viario

| OBSERVACIONES | | |
|---------------|-----------------------------|---------------------------------------|
| TIPO | ZONAS VERDES –AREA DE JUEGO | |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | Municipal |
| EXISTE | SI | Con plantación, sin mobiliario urbano |

A.5.2.4. SG-04 COLEGIO PÚBLICO

| OBSERVACIONES | | |
|---------------|-----------|--|
| TIPO | EDUCATIVO | |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | |
| EXISTE | SI | |

A.5.2.5. SG-05 PABELLÓN POLIDEPORTIVO

| OBSERVACIONES | | |
|---------------|--------------------|--|
| TIPO | CULTURAL DEPORTIVO | |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | |
| EXISTE | SI | |

A.5.2.6.SG-NU-01 CEMENTERIO

| OBSERVACIONES | | |
|---------------|--------------------|---|
| TIPO | CULTURAL DEPORTIVO | <p>Estudio sobre las necesidades del cementerio:</p> <p>Sancti Spíritus cuenta con un cementerio constituido por dos parcelas adyacentes de 1.336 y 220 metros cuadrados, en las parcelas 3312702UJ1131S0001GL y 3312701UJ1131S0001YL ascendiendo a un total de 1.556 metros cuadrados. Aunque se encuentra en suelo no urbanizable, tiene referencia catastral urbana.</p> <p>Según los datos municipales, se producen 4 enterramientos en nichos nuevos en cada año. Si se mantiene esta proporción, durante los 20 años de vigencia del plan se precisarán 80 nichos nuevos.</p> <p>El Ayuntamiento tiene iniciado el proyecto para la construcción de 60 nichos nuevos, por lo cual faltarían 20 nichos más para tener asegurada la demanda durante el periodo de vigencia del Plan.</p> <p>El grado de colmatación del suelo de la parcela del cementerio es medio. Según los datos disponibles, en uno de los laterales de la parcela cabrían los 20 nichos que faltan sin tener que aumentar la parcela.</p> |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | |
| EXISTE | SI | |



A.5.2.7.SG-NU-02 DEPÓSITO DE AGUA POTABLE SUPERIOR Y TOMAS Y
CANALIZACIONES DESDE EL EMBALSE Y HASTA EL OTRO DEPÓSITO

| OBSERVACIONES | | |
|-----------------|---------------------------------|---|
| TIPO | INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS | Polígono 2 Parcela 372. Referencia Catastral: 06118A002003720001LL Coordenadas ETRS89 h30: X: 314773,50 Y: 4310448,12 |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | |
| EXISTE | SI | 1990 |

A.5.2.8.SG-NU-03 DEPÓSITO DE AGUA POTABLE INFERIOR Y CANALIZACIÓN HASTA EL
MUNICIPIO

| OBSERVACIONES | | |
|-----------------|---------------------------------|--|
| TIPO | INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS | Polígono 2 Parcela 68. Referencia Catastral: 06118A00200068 Coordenadas ETRS89 h30: X: 314434,56 Y: 4310675,32 |
| OBTENIDO | SI | |
| GESTION | SI | |
| EXISTE | SI | |

A.5.3. INFRAESTRUCTURAS. DEPURADORA.

Requisitos de tratamiento y de vertido: Según normativa, las aglomeraciones urbanas que cuenten con menos de 2.000 habitantes equivalentes y viertan en aguas continentales, contarán con un tratamiento secundario o proceso equivalente para las aguas residuales. El vertido deberá cumplir los requisitos que figuren en el cuadro 1 del anexo I del RD 509/1996. No obstante, las autorizaciones de vertido podrán ser más rigurosas. El vertido de fangos procedentes de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales a las aguas continentales está prohibido.

Por todo ello, en el Plan General se propone la construcción de una EDAR que garantice lo establecido en lo anteriormente citado.

Se propone una ubicación aproximada, por estar sujeta a un proyecto más detallado. Debe garantizar la población horizonte establecida por el presente Plan.



A.6. FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Este plan realiza la ordenación detallada de todo el suelo urbano, por lo que no es necesario formular instrumentos de desarrollo.

En su caso, la modificación de la ordenación detallada mediante redacción de planeamiento de desarrollo se ajustará a lo indicado en los artículos 71, 72 y 73 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura (modificada por la Ley 9/2010) y los artículos y los artículos 52 a 84 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

A.7. CONCLUSION Y MODELO TERRITORIAL

El modelo territorial que resulta como consecuencia del estudio realizado en la Memoria Informativa y de la aplicación de la legislación vigente es el de un término municipal con gran incidencia de protecciones de distinto tipo que darán gran protagonismo al terreno rural con valor paisajístico y ambiental.

En el suelo no urbanizable la legislación vigente ordena por un lado los usos y actividades en general, y por otro regula la edificación. El plan impondrá ciertos límites, además de los destinados a proteger el medio ambiente y los derivados de la legislación sectorial aplicable, los encaminados a impedir la aparición de núcleos de población ilegales o clandestinos. Sin perjuicio de lo anterior, este plan contempla desde la existencia de viviendas aisladas hasta instalaciones hoteleras, que permitirán el disfrute de un entorno de gran belleza y atraerán inversiones económicas beneficiosas para la población.

Respecto al suelo urbano se tendrá un solo núcleo. El núcleo urbano tendrá una división en zonas, una principalmente residencial para acoger a la población existente y la demanda futura y otra de producción industrial, en consonancia con la apuesta de la Comunidad Autónoma Extremeña de reforzar estos pequeños municipios de existencia multisecular.



B. CLASIFICACION Y CATEGORIZACION DEL SUELO EN FUNCIÓN DE LOS ARTÍCULOS 8, 9, 10 Y 11 DE LA LEY 15/2001 DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA (Y SUS MODIFICACIONES).

B.1. SUELO URBANO (ARTÍCULO 9 LEY 15/2001 MOD. POR LEY 9/2010)

El suelo urbano está constituido por el suelo que ya había sido definido como tal por el planeamiento anterior, con algunas adiciones y sustracciones que han sido justificadas detenidamente en el título A de esta memoria.

El Plan General Municipal de Sancti Spíritus diferencia, en el suelo urbano, las dos categorías siguientes: suelo urbano consolidado o suelo urbano no consolidado.

En el plano correspondiente, para cada parcela catastral o porción de parcela de suelo urbano, se ha señalado si se trata de suelo urbano consolidado o no consolidado.

B.1.1. SUELO URBANO CONSOLIDADO (ARTÍCULO 9.1 LEY 15/2001)

Se han adscrito a la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen las condiciones de suelo urbano del Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, y además no están incluidos en los supuestos de Suelo Urbano No Consolidado, (Artículo 4 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura).

En concreto, se han clasificado como suelo urbano consolidado: Las parcelas catastrales definidas como urbanas consolidadas por el planeamiento anterior por formar parte del núcleo de población, estar urbanizadas y tener acceso rodado por vía municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Además de comprobar su consolidación por el planeamiento anterior se ha realizado el trabajo de campo y las consultas necesarias para asegurar que se mantiene dicha consolidación y no se da una insuficiencia que exija incluirlos en el no consolidado (Artículo 4.2.c) del Reglamento). Por otro lado, en estas zonas, no está previsto incremento de edificabilidad ni operaciones de reforma interior que impidan clasificarlo como consolidado (Artículo 4.2.a) y b) del Reglamento).

Se incluyen también dentro del Suelo Urbano Consolidado los viarios y Acerados pavimentados, por los cuales discurren los servicios urbanos que causan la categorización como Consolidado.

Por último, se añaden los espacios libres y zonas verdes.



B.1.2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (ARTÍCULO 9.2 LEY 15/2001)

Se han adscrito a la categoría de suelo urbano no consolidado los terrenos que cumplen las condiciones de suelo urbano del Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, pero se incluyen en los supuestos de suelo urbano no consolidado (Artículo 4 del Reglamento).

Concretamente, los terrenos pertenecientes a la unidad de actuación urbanizadora existente y algunos para los que se necesita terminar la dotación de instalaciones urbanas.

B.2. SUELO NO URBANIZABLE (ARTÍCULO 11 LEY 15/2001 MOD. POR LEY 9/2010)

En aplicación del artículo 11 de la Ley del Suelo y el 6 y 7 del Reglamento de Planeamiento, el Plan General Municipal clasifica y diferencia las siguientes categorías de suelo no urbanizable: protegido y común.

B.2.1. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Se han adscrito a la categoría de suelo no urbanizable protegido los siguientes terrenos:

B.2.1.1. Suelo no urbanizable de protección natural

Este suelo procede de dos fuentes diferentes:

- La Red de Áreas Protegidas de Extremadura y
- Los Hábitats naturales

En primer lugar, se incluyen en esta clase de Suelo los terrenos pertenecientes a la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, concretamente la Red Ecológica Europea NATURA 2000.

Se adscriben por lo tanto al Suelo No urbanizable de Protección Natural los terrenos que pertenecen a la Red Natura 2000:

1. "La Serena y Sierras Periféricas". Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA).
2. "Embalse de la Serena". Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA).
3. "La Serena". Zona de Especial Conservación (ZEC).

En aplicación de lo expuesto en el artículo 3, de la Directiva del Consejo de 2 de abril de 1979 relativa a la conservación de aves silvestres (79/409/CEE), el objetivo de las zonas de especial protección de aves es la preservación, mantenimiento y el restablecimiento de los biotopos y de los hábitat.

La superposición de los espacios de La Red de Áreas Protegidas de Extremadura genera las siguientes sub-variedades, en la forma que se justifica a continuación.

B.2.1.1.1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Superposición ZEC “La Serena” y ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas”.

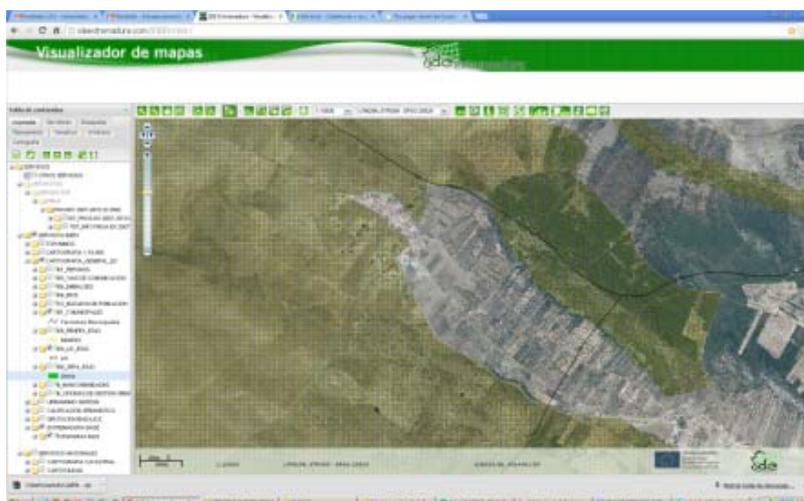
El ámbito de aplicación viene dado por la aplicación de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, con pequeños ajustes necesarios para adecuarlo a la base cartográfica vectorial del término municipal a escala 1/10000.

B.2.1.1.2. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Zona “Embalse de la Serena”. Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA)

El ámbito de aplicación viene dado por la aplicación de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, con pequeños ajustes necesarios para adecuarlo a la base cartográfica vectorial del término municipal a escala 1/10000.

Los ámbitos de la Red Natura, tanto ZEPA como ZEC, presentes en el término municipal, se corresponden con las delimitaciones actualizadas y publicadas mediante la publicación de la cobertura geográfica actualizada de las ZEPA, y la Decisión de Ejecución de la Comisión de 7 de noviembre de 2013, por la que se adopta la séptima lista actualizada de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica alpina, respectivamente, así como los Planes de Gestión publicados en 2015.

Concretamente, “La Serena y Sierras Periféricas”. Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), y “La Serena”. Lugar de Interés Comunitario (LIC) han aumentado su ámbito respecto a lo que se tenía en la fase de redacción del Plan anterior a la Aprobación Inicial, ya que se le ha añadido la Sierrecilla en el extremo este del término municipal.



B.2.1.1.3. Suelo No Urbanizable de Protección Natural Hábitat “Cód. UE 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos”

Según la Directiva 92/43 CEE en el término municipal se localizan varios hábitats, que han de ser preservados por su valor ecológico¹.

- Cód. UE 6220* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*
- Cód. UE 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos
- Cód. UE 92D0 Galería y matorrales ribereños termomediterráneos (*Nerio-Tamaricetea* y *Securinegion tinctoriae*)
- Cód. UE 8130 Desprendimientos mediterráneos occidentales y termófilos
- Cód. UE 6310 Dehesas perennifolias de *Quercus spp.*

Todos ellos, excepto parte del 5330, quedaban englobados dentro de las ZEC y ZEPA, por lo que no hizo falta una subvariedad de suelo.

Para este último, se definió esta subvariedad, que ocupa un pequeño espacio al este del término municipal.

B.2.1.2. Suelo no urbanizable de protección ambiental

B.2.1.2.1. Suelo no urbanizable de Protección Ambiental de Cauces

Se adscribe a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección ambiental de Cauces la franja de terreno a ambos márgenes del cauce con una anchura de 100 m, medidos horizontalmente desde la delimitación de cauce público.

Dentro de esta franja de terreno a ambos márgenes se distinguen a su vez dos franjas, que delimitarán la zona de dominio público hidráulico con una anchura de 5m medidos horizontalmente desde la delimitación del cauce y una zona de policía que comprende el terreno desde la arista exterior del dominio público hasta los 100 m.

¹ En la versión que se aprobó inicialmente, los hábitats se habían designado de la siguiente manera:

- Poo bulbosae-Trifolietum subterranei+ Rivas Goday 1964
- Cytiso scoparii-Retametum sphaerocarpace+ Rivas-Martínez" ex V. Fuente 1986
- Trifolio resupinati-Holoschoenetum+ Rivas Goday 1964
- Pyro bourgaeanae-Securinegetum tinctoriae+ Rivas Goday 1964
- Poo bulbosae-Onobrychidetum eriophorae+ Rivas Goday," Ladero & C. Rivas in Rivas Goday & Ladero 1970

En la versión que se propone para aprobación provisional y definitiva se recoge la denominación correcta según el “Manual de Interpretación de los Hábitat de la Unión Europea”, según la indicación del Informe de Afección a Red Natura, del Servicio de Conservación de la Naturaleza de Extremadura (12/07/2016) y en la Memoria Ambiental del Plan General.



Se superpone parcialmente con las demás zonas de suelo no urbanizable protegido, y se aplican simultáneamente todas las condiciones que le afecten.

En el término municipal se encuentran los siguientes cauces públicos y embalses:

- Embalse de la Serena, cuya cota que delimita el cauce público es la cota 352.
- Arroyo de los Carneros.
- Arroyo de la Dehesa.
- Arroyo de la Garbayuela.
- Arroyo de Serrano.

B.2.1.3.Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras

B.2.1.3.1. Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras - Carreteras

Carreteras:

- BA-128
- BA-129
- BA-130
- EX – 322

El artículo 82 del Reglamento General de Carreteras establece que la zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (según definición del artículo 23.1 de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras).

Dentro de los límites externos de la zona de afección, van a quedar tanto el trazado de la carretera como las zonas anteriormente señaladas.

Por tanto, se incluye dentro del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras-carreteras el terreno comprendido entre las dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 50 metros, medidas desde las citadas aristas. (Artículo 82 del Reglamento General de Carreteras y artículo 23.1 de la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras)

La definición que el Reglamento de Carreteras hace de explanación en su anexo final es:



Explanación: Zona de terreno realmente ocupada por la carretera, en la que se ha modificado el terreno original.

B.2.1.4. Suelo no urbanizable de protección cultural

B.2.1.4.1. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural Arqueológico

Se adscribe a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección Cultural Arqueológico²:

El entorno de 200m alrededor de cada uno los Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal, inscritos en el Catálogo de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura. Se asignan las correspondientes fichas.

Todas estas determinaciones quedan reflejadas en los planos de ordenación estructural y en el texto del Catálogo de forma exhaustiva.

B.2.2. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Se adscribe al Suelo No urbanizable Común el Suelo No Urbanizable no incluido en ninguna de las categorías de Suelo Protegido.

² Ver también el apartado de informes sectoriales sobre patrimonio de esta memoria justificativa.

C. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.

C.1. CATEGORIAS Y REGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

De acuerdo con la sistematización de contenidos según los conceptos de ordenación estructural y ordenación detallada señalada en el artículo 70 de la Ley 15/2001 del Suelo de Extremadura, en la disposición adicional tercera, regla 1ª de dicha Ley, y en los artículos 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establece con carácter normativo la siguiente clasificación:

C.2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La distinción entre determinaciones de ordenación estructural y detallada viene dada por los artículos 23, 24 y 25 y 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Respecto a la posibilidad de aplicar la regla 1ª de la disposición adicional tercera de la Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, no se ha considerado necesario realizar ninguna adaptación particular.

Por tanto, tienen el carácter de ordenación estructural las siguientes determinaciones de este Plan General Municipal:

| ORDENACION ESTRUCTURAL | | |
|---|-----------------------------|---|
| DETERMINACION | DETERMINACIÓN ESCRITA | DETERMINACIÓN GRÁFICA. PLANOS. |
| Modelo asumido de evolución urbana | Cap. 3 Normas Urbanísticas | PLANOS CLASIFICACIÓN |
| Fijación de las directrices | Cap. 3 Normas Urbanísticas | PLANOS CLASIFICACIÓN |
| Previsión de la expansión urbana a medio plazo | Cap. 3 Normas Urbanísticas | - |
| Reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas | Caps. 3 Normas Urbanísticas | PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES |
| Clasificación del suelo delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas y, en su caso, variedades. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | PLANO CLASIFICACIÓN |
| Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES. PLANO GESTIÓN. |
| Secuencia lógica de su desarrollo a través de la definición concreta de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización, estableciendo un orden básico de prioridades y regulando los requerimientos que deban cumplirse para que sea posible. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | - |
| División en zonas de ordenación urbanística, indicando el uso global previsto para cada una de ellas. | Cap 3 Normas Urbanísticas | PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES. |
| Establecimiento de usos globales y compatibles en cada zona de ordenación urbanística | Cap. 3 Normas Urbanísticas | - |
| Definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas en | Cap. 3 Normas | - |



| | | |
|---|-----------------------------|---|
| cada zona de ordenación urbanística. | Urbanísticas | |
| Delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbano, señalando, en su caso, los sistemas generales adscritos. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES. PLANO GESTIÓN. |
| Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal. | Cap. 2 Normas Urbanísticas | PLANOS CLASIFICACIÓN |
| Ordenación de los establecimientos y de las actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento, tales como grandes superficies comerciales u otras actividades de uso terciario de análoga trascendencia. | Cap. 2 Normas Urbanísticas | - |
| Ordenación de la localización, las distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos, las instalaciones y las actividades en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas. | Cap. 2 Normas Urbanísticas | - |
| Red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES. |
| a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los Municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, nunca será inferior a cinco mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes y potenciales previstos por el planeamiento, y en los Municipios comprendidos entre 3.000 y 5.000 habitantes nunca será inferior a dos mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes o potenciales previstos por el planeamiento. En los Municipios con población inferior a los 3.000 habitantes de derecho este tipo de reserva no estará sujeto a mínimo alguno. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | - |
| b) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES. |
| c) Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES. |
| d) Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno. | Caps. 3 Normas Urbanísticas | PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES. |
| e) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente. | Caps. 3 Normas Urbanísticas | PLANO USOS GLOBALES. DOTACIONES. |
| 9. La delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable (SNU). | Cap. 3 Normas Urbanísticas | PLANOS CLASIFICACIÓN |
| 10. Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano (SU) sujeto a operaciones de reforma interior y las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado (SUNC), así como la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | - |
| 11. Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano (SU) sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio. La cuantificación de la superficie vinculada al expresado destino final deberá basarse en un análisis riguroso de las características de distribución de la demanda por niveles de ingresos de la unidad familiar y por tramos de edad en función del modelo asumido por el Plan. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | - |
| Podrá destinarse igualmente parte del suelo urbano (SU) a otros usos de interés social a los que sea aplicable, en virtud de cualquier título público, un régimen de precio tasado de venta o alquiler, en cantidad suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan. La cuantificación de la superficie con tal destino deberá basarse en la oportunidad de incentivar la actividad social o económica correspondiente. En todo caso, y como mínimo, deberá vincularse a los destinos a que se refiere el primer párrafo del presente número la superficie de suelo precisa para la realización del 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial atribuido en cada unidad de actuación. | Cap. 3 Normas Urbanísticas | - |
| Planos de ordenación. Las pertinentes determinaciones de la ordenación estructural referidas a las áreas contiguas de los Municipios colindantes, que acrediten la coherencia de las de éstos y las del planeamiento general. | - | - |



C.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA

Se ha realizado la aplicación directa del artículo 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Tienen el carácter de ordenación detallada las siguientes determinaciones de este Plan General Municipal:

a) El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano consolidado o no, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

Esta ordenación determina los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, legitimando de esta forma directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo alguno.

| ORDENACION DETALLADA | | |
|---|-----------------------------|--|
| DETERMINACION | DETERMINACIÓN ESCRITA | DETERMINACIÓN GRÁFICA. PLANOS. |
| 1. El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas. | Cap. 4 Normas Urbanísticas | PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1. |
| Esta red comprenderá, para la totalidad del suelo urbano (SU) y, en su caso, no urbanizable (SNU), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector o unidad de actuación, debiendo quedar precisados los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General Municipal, de acuerdo con la secuencia lógica del desarrollo prevista en el número 3 del artículo anterior. | Cap. 4 Normas Urbanísticas | PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1. |
| 2. La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas, mediante formulación propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística. | Cap. 4 Normas Urbanísticas | PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1. |
| 3. La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local cumpliendo los estándares mínimos establecidos en los artículos 27, 28 y 30 del presente Reglamento y artículo 74 de la LSOTEX. | Cap. 4 Normas Urbanísticas | PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1. |
| 4. La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora. | Cap. 4 Normas Urbanísticas | PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1. |
| 5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes. | Caps. 4 Normas Urbanísticas | PLANO ABASTECIMIENTO PROPUESTO. |
| 5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de alcantarillado, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes. | Cap. 4 Normas Urbanísticas | PLANO SANEAMIENTO PROPUESTO. |
| 5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes energía eléctrica alumbrado, telecomunicaciones y red viaria enlace con las redes municipales existentes. | Cap. 4 Normas Urbanísticas | PLANO ELECTRICIDAD PROPUESTA. ALUMBRADO PROPUESTO. |
| 6. La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística. | Cap. 4 Normas Urbanísticas | PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1. |
| b) El señalamiento de alineaciones y cotas de las rasantes más significativas. | - | PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1. |
| c) Los usos pormenorizados del ámbito ordenado. | Cap. 4 Normas Urbanísticas | PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1. |
| d) Los resultados posibles, con carácter orientativo, de la ordenación prevista. | Cap. 4 Normas Urbanísticas | PLANO ORDENACIÓN DETALLADA 1. |



D. ESTÁNDARES MÍNIMOS DE CALIDAD Y COHESIÓN URBANAS: (ARTÍCULO 74 DE LA LEY 15/2001 DEL SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA

La finalidad de este apartado es la justificación del Artículo 10.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal de 2008, del Artículo 74 de la Ley del Suelo de Extremadura de 2001 y del Artículo 27 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

D.1. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74.1

Antes de la justificación de los estándares ya se han identificado los terrenos correspondientes al Suelo Urbano Consolidado y al No Consolidado. Partiendo de esto, se va a estudiar la edificabilidad existente o prevista, y según el resultado obtenido, se determinará si dicha edificabilidad se mantendrá, se disminuirá o se incrementará.

D.1.1. DEFINICION DE ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA PARA USO GLOBAL RESIDENCIAL

Se va estudia la edificabilidad existente o prevista en terrenos calificados con uso global residencial, y según el resultado obtenido, se determinará si dicha edificabilidad puede incrementarse, o se mantendrá o disminuirá.

D.1.1.1.Zona de Ordenación Urbanística Residencial "CENTRO"

D.1.1.1.1. Delimitación

Procede del suelo urbano del planeamiento anterior. Esta zona contiene todo el suelo urbano consolidado, y las pequeñas obras públicas ordinarias para completar la urbanización, del suelo urbano no consolidado.

D.1.1.1.2. Edificabilidad prevista por el planeamiento anterior

Para el cálculo de la edificabilidad prevista se ha obtenido de los planos la superficie en planta de cada manzana o parte de manzana y se le ha aplicado la edificabilidad en el supuesto más denso.



51'

| DELIMITACION DE SUELO URBANO | | | | |
|--|-------------------------------|---------------------|------------|----------------------------------|
| NORMATIVA DE SUELO URBANO. | | | | |
| ZONA | | PERIMETRO URBANO | ORDENAZA 1 | ORDENANZA 2 |
| CARACTER | | RESIDENCIAL PUBLICO | DEPORTIVA | VERDE PUBLICO |
| PLANO Nº | | 1 | 1 | 1 |
| TIPOLOGIA URBANA | | MM- MD | LIBRE | --- |
| CONDICIONES ESTETICAS | | ART. 67 | --- | --- |
| CONDICIONES MINIMAS DE LA PARCELA | M2. SUPERFICIE | 150 | 1.500 | 900 |
| | M1. FACHADA :ØMIN | 5 | 30 | 30 |
| VUELOS MAXIMOS | | ART. 31 | LIBRE | --- |
| ALTURAS MAXIMAS | Nº PLANTAS | II | II | I |
| | METROS | 7,50 | LIBRE | 3,50 |
| EDIFICABILIDAD MAXIMA. | SOBRE SOLAR M2/M2 | 2,20 | 0,50 | 0,10 |
| | SOBRE ZONA | --- | --- | --- |
| | FONDO MAX. EDIFICABLE | 20,00 m. | LIBRE | --- |
| OCUPACION MAXIMA | PLANTA BAJA | 100 % | 10 % | 5 % |
| | RESTO PLANTA | 80 % | 10 % | --- |
| EDIFICACIONES E INSTALACIONES CARACTERISTICAS EN CADA ZONA | | --- | DEPORTIVA | COMPLEMENTARIAS Y PROVISIONALES. |
| USOS E INTENSIDADES | CATEGORIA VIVIENDA | 1ª y 2ª | NO | NO |
| | PUBLICO | TODOS | DEPORTIVO | SOLO COMPLEMENTARIOS. |
| | CATEGORIA INDUSTRIA SITUACION | 1ª y 2ª 1ª y 2ª | NO | NO |

En concreto, han sido determinantes:

- La tipología edificatoria más densa de las previstas es alineada a vial, y como no existe zonificación, se puede aplicar a todas las parcelas.



- Está permitida una ocupación de parcela del 100% en planta baja y del 80% en planta primera.
- El número máximo de plantas es dos.
- El fondo máximo edificable es 20m.

Por otro lado, se ha grafiado el perímetro de la Zona de Ordenación y se ha obtenido su superficie.

La división entre la superficie edificable y la superficie de la Zona de Ordenación es la edificabilidad prevista por el planeamiento anterior en esta Zona de Ordenación Urbana.

A continuación, se muestra el resultado obtenido aplicando los criterios del PDSU vigente.

| | |
|-----------------------------|------------|
| SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL | 155.671,00 |
| SUPERFICIE DE SUELO TOTAL | 133.040,90 |
| EDIFICABILIDAD GLOBAL | 1,170 |

D.1.1.1.3. Edificabilidad prevista por el Plan General

El Reglamento de Planeamiento establece en el suelo clasificado como urbano el límite máximo de edificabilidad en 1 metro cuadrado de edificación residencial por cada metro cuadrado de suelo computado por zonas de ordenación urbanística calificadas para uso global residencial.

Visto el resultado, el presente Plan no propondrá incrementos de aprovechamiento en esta Zona de Ordenación, para lo cual se mantendrán en esta ZOU las condiciones edificatorias vigentes para que esta edificabilidad se mantenga.

| Z.O.U. | USO GLOBAL | SUPERFICIE TOTAL | SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO EN Z.O.U. | SUPERFICIE SUELO NO CONSOLIDADO EN Z.O.U. | SUELO CONSOLIDADO CUMPLE PROPORCION >2/3 = >66,66% | EDIFICABILIDAD PREVISTA PLANEAMIENTO ANTERIOR (m ² t/m ² s) | INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PGM |
|--------|-------------|------------------|--|---|--|---|----------------------------------|
| CENTRO | RESIDENCIAL | 133.040,90 | 122.106,58 | 10.934,32 | 91,78% | 1,170 | NO |

| DESGLOSE DE SUPERFICIES DE S.U.N.C. EN Z.O.U. CENTRO: UNIDADES DE ACTUACIÓN POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS PARA COMPLETAR LA URBANIZACIÓN(UA-OPO) | SUPERFICIE (m ²) |
|--|------------------------------|
| OPO-01 | 4.139,18 |
| OPO-02 | 2.974,34 |
| OPO-03 | 3.820,80 |
| TOTAL | 10.934,32 |



El mantenimiento de las condiciones de aprovechamiento se realiza conservando los parámetros del planeamiento anterior.

Tabla resumen de las condiciones edificatorias de la Zona Centro:

| | |
|---|--|
| Tipologías edificatorias permitidas: | Edificación en manzana compacta EMC, mayoritaria en la población. Edificación Aislada Exenta, EAE, segunda en número de edificaciones. Edificación Aislada Adosada EAA, de la que existen algunas edificaciones. Edificación en Tipología Específica, ETE, para equipamientos y construcciones en zonas verdes. |
| Número de plantas: | Se mantiene la ordenación anterior: 2. |
| Ocupación: Superficie ocupable máxima planta baja | Se mantiene la anterior, pero redactada de distinta manera para que se pueda adaptar a las distintas tipologías. Ahora se redacta: <i>La superficie ocupable máxima en planta baja es la cifra resultante de trazar una paralela a la alineación exterior a 20 metros de la misma.</i> |
| Ocupación: Superficie ocupable máxima planta primera: | La menor entre la superficie ocupable máxima en planta baja y el 80% de la superficie del solar. |
| Edificabilidad neta: | La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y número de plantas al solar. |

Estas son las condiciones principales. En las normas urbanísticas se desglosan más pormenorizadamente, distinguiendo entre ordenación estructural y detallada.

D.2. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74.2 Y REGLAS 3ª.4 Y 4ª.3 DE LA DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LSOTEX

En el periodo desde la aprobación inicial a la aprobación provisional entra en vigor la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

D.2.1. NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO RESIDENCIAL

Se establece una edificabilidad residencial bruta de $0,7m^2t/m^2s$.

Las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, serán de un 15% de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

(Supera el mínimo de la Regla 3ª.4 Disposición Adicional Tercera).

D.2.1.1.Cesión de aprovechamiento lucrativo

En cuanto a la cesión de aprovechamiento lucrativo se procede a aplicar la exención de la nueva versión de la Ley, por tratarse de un municipio inferior a 2.000 habitantes. En el Plan General, pues, se elimina dicha cesión, que sí aparecían la aprobación inicial.



D.2.1.1.Cesiones dotacionales

En cuanto a las cesiones dotacionales, en la aprobación inicial se habían cuantificado en el 15% del suelo ordenado, y esta versión del Plan se mantienen, aunque podrían disminuirse al 10%.

Ello se decide así porque la edificabilidad neta por parcela de la ordenación anterior no resultaba muy elevada y al bajar las cesiones dotacionales, bajaría también esta. Como la edificabilidad bruta queda inalterada, parece más adecuado no modificar el diseño y la ubicación de las cesiones que ya se ha expuesto al público del modo previsto en la normativa vigente.

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

| NOMBRE | CLASIFICACIÓN | USO GLOBAL | SUPERFICIE (m2) | EDIFICABILIDAD BRUTA PGM | EDIFICABILIDAD BRUTA MÁXIMA LSOTEX Y RPLANEX | CUMPLE |
|-----------|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|--|--------|
| UAU-SU-01 | SUNC | RESIDENCIAL | 4976,10 | 0,7 | 0,7 | SI |
| UAU-SU-02 | SUNC | RESIDENCIAL | 4093,85 | 0,7 | 0,7 | SI |
| UAU-SU-03 | SUNC | RESIDENCIAL | 2542,85 | 0,7 | 0,7 | SI |

| NOMBRE | APR. OBJETIVO (m2 techo) | DOTACIONES PÚBLICAS PGM (m2 suelo) | MÍNIMO DOTACIONES PÚBLICAS LSOTEX (m2 suelo) | CUMPLE |
|-----------|--------------------------|------------------------------------|--|--------|
| UAU-SU-01 | 3483,27 | 750,58 | 746,42 | SI |
| UAU-SU-02 | 2865,70 | 710,40 | 614,08 | SI |
| UAU-SU-03 | 1780,00 | 482,84 | 381,43 | SI |

CUADRO RESUMEN ORDENACIÓN DETALLADA

En ella, la edificabilidad neta por parcelas es la resultante de dividir el aprovechamiento de la unidad por la superficie de solares con aprovechamiento lucrativo.

| NOMBRE | SUPERFICIE DE SOLARES | CESIÓN DE VIARIO (m2 suelo) | EQUIPAMIENTOS (m2 suelo) | ZONAS VERDES (m2 suelo) | SUPERFICIE DE SOLARES CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO | EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELAS | PLAZAS DE APARCAMIENTO PRIVADAS |
|-----------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------|---|----------------------------------|---------------------------------|
| UAU-SU-01 | 3309,05 | 1667,05 | 750,58 | 0,00 | 2558,47 | 1,361 | NO SE EXIGEN |
| UAU-SU-02 | 2367,15 | 1726,70 | 710,40 | 0,00 | 1656,75 | 1,730 | NO SE EXIGEN |
| UAU-SU-03 | 1625,00 | 917,85 | 482,84 | 0,00 | 1142,16 | 1,558 | NO SE EXIGEN |



Nota: En virtud de la disposición adicional tercera de la Ley 15/2001 de Suelo de Extremadura, reglas 3.4 y 4.3. "Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable las dotaciones públicas se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine." El Municipio ha determinado en la ordenación detallada que se dediquen las dotaciones íntegramente a equipamientos, por encontrarse en un pequeño municipio en un entorno rural, que precisa más equipamientos que zonas verdes.

D.2.2. RESERVAS PARA PLAZAS DE APARCAMIENTO (ART. 74.1 LSOTEX Y 27 Y 28 RPLANEX)

D.2.2.1.Suelo urbano

En el suelo urbano, en aplicación del Artículo 27 del Reglamento de planeamiento de Extremadura de 2007, se debería tener reserva de suelo para 1 plaza pública por cada 200 m²t edificables de cualquier uso.

En la parte donde ya están los viarios hechos es físicamente imposible alcanzarlo por la densidad del casco y lo estrecho de las calles.

En las unidades de actuación urbanizadora de suelo urbano se han previsto reservas de suelo para aparcamientos de uso público en áreas anexas al viario, en la proporción de 1 plaza por cada 200 m²t de techo potencialmente edificable. De esas plazas, aplicando el Artículo 18 del Reglamento de Accesibilidad de Extremadura, se destinará el 2% a plazas adaptadas a minusválidos.

| NOMBRE | CLASIFICACIÓN | USO GLOBAL | SUPERFICIE (m2) | APR. OBJETIVO (m2 techo) | PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO PGM | MÍNIMO PLAZAS PÚBLICAS DE APARCAMIENTO LSOTEX Y RPLANEX | CUMPLE |
|-----------|---------------|-------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------------|---|--------|
| UAU-SU-01 | SUNC | RESIDENCIAL | 4976,10 | 3483,27 | 18 | 17,42 | SI |
| UAU-SU-02 | SUNC | RESIDENCIAL | 4093,85 | 2865,70 | 15 | 14,33 | SI |
| UAU-SU-03 | SUNC | RESIDENCIAL | 2542,85 | 1780,00 | 9 | 8,90 | SI |

D.3. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO REGLA 6ª DE LA DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LSOTEX

| | |
|--|------------------|
| | Superficie en m2 |
| SUELO URBANO CONSOLIDADO | 122.106,76 |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 22.547,12 |
| TOTAL SUELO URBANO | 144.653,88 |
| PORCENTAJE DE URBANO NO CONSOLIDADO RESPECTO AL SUELO URBANO CONSOLIDADO | 18,47% |
| ¿CUMPLE DISPOSICION ADICIONAL TERCERA, REGLA 6ª DE LA LEY 9/2010? | SI |



D.4. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 74.3 Y REGLA 3ª.1 DE LA DISPOSICION ADICIONAL TERCERA LSOTEX. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

En los nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano no es obligatorio y no se realizan por tanto reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, por indicación de la Corporación Municipal.

E. ORGANIZACION DE LA GESTION DE LA EJECUCIÓN.

Para la fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de las unidades de actuación se ha tenido en cuenta la dinámica de crecimiento previsible, así como los condicionantes técnicos, físicos e infraestructurales para el desarrollo del Plan General, siguiendo las Directrices de la ordenación.

E.1. ÁREAS DE REPARTO

En el Suelo Urbano Consolidado no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, en términos de aprovechamiento objetivo.

En el suelo urbano no consolidado con obras públicas ordinarias para completar la urbanización no es necesario delimitar áreas de reparto, puesto se puede aplicar el de aprovechamiento objetivo una vez que las parcelas alcancen la condición de solar.

En los nuevos desarrollos urbanísticos en suelo urbano no consolidado el Plan General Municipal establece las siguientes áreas de reparto:

- Cada unidad de actuación urbanizadora constituye un área de reparto.

Para calcular el aprovechamiento medio ha dividido el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta.

Como no se han adscrito sistemas generales el aprovechamiento medio resulta igual al objetivo.

E.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO.

El suelo de las tres unidades de actuación urbanizadora es propiedad del ayuntamiento.

En la medida que ha sido posible se han delimitado de forma que la ejecución de una Unidad de Actuación no es condición para la ejecución de las vecinas.



Se ha procedido a elaborar unas fichas para todas las unidades de actuación en las que se indican conjuntamente todos los parámetros necesarios para la ejecución de dichas unidades.

En las fichas de gestión de las unidades de actuación se puede ver el aprovechamiento objetivo o real de cada una.

La delimitación es ordenación de carácter estructural, pero como este plan también realiza la ordenación detallada, en realidad se trata de un proceso que se retroalimenta, como se verá en la justificación de la ordenación detallada. Una vez finalizado el proceso entonces es posible separar ordenación estructural y detallada.

E.3. PREVISIONES DE CRECIMIENTO Y DEFINICION DE FASES

Si se estima una vigencia razonable del Plan General Municipal de 20 años, dividiéndolo en cuatro quinquenios, se tendrán cuatro fases para la ejecución y desarrollo del Plan.

En la siguiente tabla se muestra las cuatro fases de la ejecución y desarrollo del Plan y cuáles son las actuaciones que previsibles en dicho periodo, siguiendo las directrices dadas por el plan.

| FASE | UNIDADES DE ACTUACIÓN |
|-------------|------------------------------|
| I | OPO-01 OPO-02 OPO-03 |
| II | UAU-01 |
| III | UAU-02 |
| IV | UAU-03 |

F. CONSIDERACIÓN DE LOS ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

F.1. DOCUMENTACIÓN DE INICIO Y DOCUMENTO DE REFERENCIA

El Plan General Municipal se redactó inicialmente con la información proporcionada por las Consejerías de Fomento y de Medio Ambiente. Se redactó un Documento de Inicio, el cual se envió a la Consejería de Medio Ambiente.

Dicha Consejería emitió el Documento de Referencia, el cual se tuvo en cuenta, por un lado, para la redacción de la versión del Plan General que se pretendía aprobar inicialmente.

Por otra parte, dicho Documento de Referencia sirvió, junto con actualizaciones de la Consejería, para la redacción del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Este informe, por tanto, pudo dar una mayor profundidad a algunos aspectos, especialmente a los ámbitos de la Red Natura 2000, que fueron actualizados en 2013. Si bien, por desajustes de contratación, el ISA se elaboró con dos años de retraso con respecto a la versión del Plan que se pretendía aprobar inicialmente, con lo cual algunas de las observaciones del ISA sobre el ámbito de la Red Natura no se tuvieron en cuenta en dicha aprobación inicial, sino que se encomendó a la aprobación provisional.

F.2. DOCUMENTO EXPRESIVO DE LA INCORPORACIÓN DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL AL PLAN GENERAL MUNICIPAL QUE SE APROBÓ INICIALMENTE EN PLENO DE 10/02/2015

A continuación, se reproduce el documento expresivo, con fecha de julio de 2016, exigible en aplicación del Reglamento de Evaluación Ambiental de Extremadura, preparado por el Equipo Redactor para el Ayuntamiento, con el objeto de adjuntarlo al expediente de la evaluación ambiental del Plan General Municipal.

Nota: Como se ha indicado en el apartado anterior, las modificaciones de los ámbitos de la Red Natura diferían con respecto a la versión para aprobación inicial, con lo que el ISA, aunque lo indicaba, no fue incorporado en ese sentido.

F.2.1. INTRODUCCIÓN

El Plan General Municipal de Sancti Spíritus (Badajoz) incorporó a su redacción las indicaciones del Informe de Sostenibilidad Ambiental, las cuales tomaron a su vez en consideración las instrucciones del Documento de Referencia de la Evaluación Ambiental.

De modo especial, el ISA ha sido determinante en la redacción del Plan General aprobado inicialmente en los siguientes aspectos.

F.2.2. ASPECTOS RELACIONADOS CON LA RED NATURA

En el PGM se clasificó como suelo no urbanizable de protección natural los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000 en el término municipal, ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas”, ZEPA “Embalse de la Serena” y ZEC “La Serena”, así como los hábitats de interés comunitario y otras formaciones.

En el proceso de evaluación ambiental se tuvo conocimiento de la redelimitación de las zonas de Red Natura, concretamente ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” en el Peñón de la Sierrecilla, la cual se trasladó al Plan General Municipal.

F.2.3. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA

Según se indicaba en el Documento de Referencia, se cuantificaron las demandas en función de las indicaciones del informe de Confederación, y se aportó en el Plan General la información que en el mismo se solicitaba.

F.2.4. ALTERNATIVA SELECCIONADA

Por otra parte, en el ISA se consideraron dos alternativas, que evolucionaban con respecto a la del documento de inicio. En la alternativa 2 se contempló la ampliación de la Cobertura de Red Natura que hemos indicado más arriba.

El estudio de alternativas del Informe de Sostenibilidad Ambiental mostró la más favorable ambiental, económica y socialmente. Dicha alternativa fue la seleccionada.

F.2.5. PLANES DE PROTECCIÓN DE ESPECIES

En el ISA se estudiaron y, por ello, en el PGM se indicaron los planes de protección de especies como el Lince Ibérico, Águila Imperial Ibérica, Buitre Negro, Águila Perdicera, Grulla Común, Macromia Splendens, Oxygastra Curtisii, Gomphus Graslinii, Coenagrion Mercuriale, Murciélago Mediano de Herradura, Murciélago Mediterráneo de Herradura y Murciélago Ratonero Forestal.

F.2.6. PLAN FORESTAL DE EXTREMADURA

El estudio del mismo subrayó la conveniencia de clasificar como suelo no urbanizable protegido el Entorno del Peñón de la Sierrecilla.

F.2.7. INDICADORES

Se utilizaron los indicadores que venían reflejados en el Documento de Referencia.

F.3. INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES FINALES DE LA MEMORIA AMBIENTAL

La Propuesta de Memoria Ambiental fue emitida con fecha 16 de septiembre de 2016 por la Consejería de Medio Ambiental y Rural, Políticas Agrarias y Territorio en el marco del procedimiento establecido por la Ley 15/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Asimismo, se concedió al Ayuntamiento el periodo reglamentario de 20 días para manifestar sus observaciones.

Éste contestó a vuelta de correo a la Consejería, manifestando su conformidad con la totalidad de la misma.

Asimismo, este dio órdenes al equipo redactor de incorporar las determinaciones finales de la Memoria Ambiental al Plan General Municipal, las cuales se reflejaban en el apartado 7 de la Memoria Ambiental y son preceptivas, habiéndose de incorporar antes de la aprobación provisional.

Dicha actuación de implementa considerándolas una por una en la presente Memoria Justificativa y trasladándolas a las Normas Urbanísticas en forma de articulado, si se trata de prescripciones verbales, así como a los Planos de ordenación si se trata de determinaciones gráficas.

A continuación, se desarrolla cada punto en un apartado.

F.3.1. INDICACIÓN 1

La primera de las indicaciones de la Memoria Ambiental establecía que se debían recoger las medidas y actuaciones de la Memoria Ambiental, así como del Informe de Sostenibilidad Ambiental, siempre que este no fuera contradictorio con la Memoria Ambiental.

El equipo redactor entendió que la implementación de ese aspecto se podría reducir a tener en cuenta la Memoria Ambiental, puesto que el ISA ya se había incorporado a la ordenación, con las salvedades del apartado anterior.

F.3.2. INDICACIÓN 2

La segunda indicación se preocupaba de dejar garantizado que se hubiese tenido en cuenta en la propia evaluación ambiental, e incorporado al Plan General, lo indicado en el artículo 9 de la estatal *Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente*.

A este respecto, nos parece importante señalar que los aspectos que se recogen en la Ley medioambiental se superponen con lo establecido en la materia propia de la ordenación territorial y urbanística, sin embargo, y para dar cumplimiento a la misma, se justifica todo ello, aun a riesgo de caer en ciertas duplicidades que esperamos no induzcan a error.

Como indica la Memoria Ambiental, se han tratado los siguientes aspectos en la letra precedente de la presente Memoria Justificativa, con los consiguientes resultados normativos: **Biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores bioclimáticos**. Especialmente, los aspectos más relacionados con la protección del medio ambiente se han estudiado en la evaluación medioambiental del mismo.

Por su parte, el aspecto transversal del cuidado de los **bienes materiales** se ha examinado en todo lo relacionado con el carácter normativo de la protección y límites de la propiedad privada a lo largo de todo el documento. También se ha afrontado en el informe sectorial de los inmuebles afectos a la Consejería competente en la ordenación de las viviendas sometidas a algún régimen de protección, así como en lo que la protección del patrimonio cultural impone de límites a la propiedad privada.

Del mismo modo, la **protección del patrimonio histórico** fue objeto de estudio pormenorizado en el Catálogo del Plan General.

Por su parte, el paisaje suscita en la actualidad una doble vertiente de interés, pues es recogido tanto en la legislación sobre protección del patrimonio cultural como por la normativa medioambiental, produciéndose a veces ciertas fricciones en cuanto a la delimitación de competencias sobre la materia. El equipo redactor, dirigido en España por imperativo legal por un Arquitecto o un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, reviste en estos asuntos un carácter necesariamente interdisciplinar. En este aspecto, el redactor trata de aunar las diferentes perspectivas que desde distintos organismos tienen las distintas administraciones, tratando de atender a las aportaciones constructivas de todas ellas.

Por último, la estatal Ley 9/2006 medioambiental, vela también porque se tengan presentes en los Planes y Programas los aspectos de la **ordenación del territorio y el urbanismo**.

Por parte de la Ordenación del Territorio, en el proceso se realizó la correspondiente consulta sobre el mismo, y si bien no existían figuras de ordenación del territorio en vigor, sí se tuvo en cuenta la inserción del municipio en el marco de una entidad superior, estudiando en la evaluación ambiental, especialmente en la fase del Informe de Sostenibilidad Ambiental, los planes interrelacionados, tanto autonómicos como estatales.

Con respecto al propio **urbanismo**, puesto que el Plan General es materia directamente urbanística, se identifica con él.

F.3.3. INDICACIÓN 3

“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”.

Concretamente, el Plan General únicamente prevé obras en las acciones urbanizadoras y obras públicas ordinarias, que son las que pueden afectar de modo directo. En estas actuaciones se habrá de tener en cuenta las medidas correctoras de los distintos documentos de esta evaluación ambiental.



F.3.4. INDICACIÓN 4

La trasposición de la indicación 4, referida al cumplimiento de la normativa en materia medioambiental vigente en Extremadura, se realiza en el apartado final de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el que se indica la normativa a aplicar.

F.3.5. INDICACIÓN 5

La trasposición de la indicación 1, referida al cumplimiento de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se realiza en el apartado final de las Normas Urbanísticas del Plan General, en el que se indica la normativa a aplicar.

F.3.6. INDICACIÓN 6

Se ha dedicado un artículo de las Normas Urbanísticas al artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre junto con el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura:

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

F.3.7. INDICACIONES 7 y 8

Los nuevos límites de la ZEC “La Serena”, de la ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” y la ZEPA “Embalse de la Serena”, así como la zonificación establecida por el Plan de Gestión se han incorporado en los planos de ordenación estructural de Clasificación del término municipal.

F.3.8. INDICACIONES 9, 10 Y 14

El Plan de Gestión de ZEC “La Serena”, ZEPA “Embalse de la Serena”, ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” y ZEPA “Embalse del Zújar” se recoge con el número 25 en el Plan Director de Red Natura 2000, tal y como se recoge en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, DOE 105 de 3 de junio de 2015.

Por una parte, se han dedicado artículos de las normas urbanísticas a:

ART. Traslación del PLAN DIRECTOR de Red Natura 2000 al término municipal

ART. Incorporación del Plan de Gestión de ZEC “La Serena”, ZEPA “Embalse de la Serena”, ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” y ZEPA “Embalse del Zújar” al Plan General Municipal

Se han trasladado a los planos las zonificaciones del Plan de Gestión.



La limitación de usos se ha reflejado en las normas urbanísticas, en el cuadro resumen,

ART. Cuadro Resumen de Ordenación de los actos y usos contemplados por la Ley 15/2001 (LSOTEX) en Suelo No Urbanizable.

Algunas especificaciones ha sido necesario matizarlas o explicarlas recurriendo a llamadas en ese artículo, o bien en las fichas de condiciones edificatorias.

F.3.8.1.Suelo No Urbanizable de Protección Natural Superposición ZEC “La Serena” y ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas”, observaciones para el uso vivienda

1º. Las indicaciones anteriores de esta ficha en cuanto a volúmenes son completamente aplicables a las viviendas ya existentes a fecha de aprobación definitiva del Plan General Municipal (sin que ello implique perjuicio favorable sobre la legalidad de las mismas con respecto al momento en que fueron construidas).

2º. Sin embargo, el Plan Director de Red Natura, realizó indicaciones en cuanto a volúmenes y materiales, los cuales se han de trasladar aquí al orden urbanístico.

El artículo 2.6.5 del Plan Director de Red Natura 2000 aportó las motivaciones medioambientales que justifican la intervención sobre las construcciones residenciales en el medio rural, al indicar:

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

Ahora bien, las instrucciones y recomendaciones del Plan Director implican ciertas dificultades en la articulación urbanística de las mismas.

En particular, presenta notables dificultades el siguiente criterio medioambiental:

“Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras)”. En la redacción de este instrumento de planeamiento urbanístico no se consideró suficientemente acotado el alcance exacto de la expresión del Órgano Medioambiental *zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras)*, en el término municipal y no se pudieron dibujar planos en base a esa denominación tan genérica, pues se desconoce en base a esa determinación, por ejemplo, hacia qué altura de una ladera puede considerarse que la afección medioambiental es perjudicial para los hábitat y especies Red Natura 2000. Así, urbanísticamente, para la autorizar o prohibir la implantación de una nueva vivienda en una localización concreta se encuentran dificultades importantes de interpretación. Con excepción de la ZIP16, donde la Memoria Ambiental prohíbe la vivienda, en el resto de ZEPA o ZEC no se ha considerado justificado desde la ordenación urbanística aplicar ese criterio a unos ámbitos espaciales concretos en este Plan General, toda vez que ello depende de un criterio que se supone de protección estrictamente medioambiental, no tanto estético o formal, por lo que no pudo ser reinterpretado y asumido por el equipo redactor del Plan General Municipal con los datos que se tienen.



Avanzando en los criterios medioambientales del Plan Director de Red Natura, en la ordenación urbanística se asume que, para las viviendas de nueva construcción, y para las obras de mejora y rehabilitación, incluyendo también los nuevos cuerpos y ampliaciones en viviendas existentes, se habrán de aplicar las instrucciones del Plan Director de Red Natura 2000 siguientes, con los matices que indicamos:

- En cuanto al criterio medioambiental: *“Se construirán en una única planta baja (...)”*. Se concreta urbanísticamente en este plan General con una altura máxima de 5,5 metros a cumbre, y el resto de parámetros igual que en viviendas existentes de esta ficha.
- En cuanto a la indicación: *“debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando (...) elementos de afección paisajística”*. Se manifiesta la misma dificultad de interpretación: Con respecto a las tipologías de construcción y a los elementos de afección paisajística, en este Plan General no se realizan concreciones urbanísticas, por ser conocida en la disciplina arquitectónica la disparidad de criterios acerca de qué sea “tipología de construcción” frente a “aspecto externo o estético de reminiscencia rural”, que bien pudiera ser una construcción metálica o de hormigón armado revestida como pastiche. Con mayor razón aún, se deja sin concreción urbanística el criterio sobre “elemento de afección paisajística”, pues puede referirse también a elementos de competencia de Patrimonio Histórico y Cultural, como se ha indicado antes.

Con las matizaciones anteriores, el equipo redactor del Plan General Municipal explícitamente elude concretar una serie de prohibiciones sobre materiales y elementos, al no apreciar fundamentación suficiente para traducirlas a ordenación urbanística. (No se ha de olvidar que su incumplimiento sería objeto de sanción).

3º. En cuanto a la regulación de altura de las viviendas existentes de dos o más plantas en ZEC o ZEPA, estas no quedan fuera de ordenación urbanística por la mera aplicación del criterio del Plan Director Red Natura del fomento de una planta. Sin embargo, ninguna de ellas, ni tampoco las de una planta, podrán incrementar el número de plantas. Por su parte, las rehabilitaciones de los cuerpos existentes podrán mantener las plantas que tenían.

F.3.9. INDICACIÓN 11

En la Memoria Ambiental la localización de los crecimientos urbanos propuestos por el Plan General Municipal ha sido considerada como ambientalmente aceptable, mencionando que se encuentran junto a infraestructuras ya existentes y dentro del área natural de expansión del casco urbano.

Si bien no lo consideramos una indicación en sí misma, entendemos que podrá sentar precedente para valorar crecimientos urbanos que no tengan esas características.



F.3.10. INDICACIÓN 12

En esta indicación de la Memoria Ambiental, aunque como tal no lo es, se da el visto bueno a la clasificación y categorización del suelo no urbanizable, en aplicación del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, Decreto 7/2007 de 23 de enero de 2007.

F.3.11. INDICACIÓN 13

Esta indicación se contiene en los artículos correspondientes de las normas urbanísticas.

F.3.12. INDICACIÓN 15

Con respecto a la indicación de reflejar como prohibido el uso de extracción y explotación de recursos en la ZIP 16 de la ZEC “La Serena” y ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas”, existe incompatibilidad con el informe de la Administración Competente en la materia de Minas, cuya instrucción era explícita en el sentido de considerarlo como autorizable, puesto que se trata de recursos de dominio público, y además se encuentra en la reserva estatal minera “Almadén”. En ese sentido, en el cuadro resumen de ordenación de actos y usos, en la subvariedad ZEC “La Serena” y ZEPA “La Serena y Sierras Periféricas” en general lo indicaremos como autorizable y se realizará una llamada al pie de página. En ella se indicará la discrepancia de criterios, y para cualquier proyecto concreto se instará a solicitar consulta a ambas administraciones.

En cuanto a la prohibición de la vivienda familiar vinculada y las instalaciones vinculadas a energías renovables en esa misma ZIP 16, se traslada directamente mediante una llamada en el cuadro de ordenación de usos.

F.3.13. INDICACIÓN 16

En la ZEPA embalse de la Serena, la indicación de prohibir las energías renovables se ha asumido.

No obstante, se admite como excepción autorizable la posibilidad de utilizar en un futuro el agua del embalse como fuente de energía renovable dentro del término municipal, en sus distintas potencialidades, como el uso hidroeléctrico convencional y otros tecnológicamente más avanzados basados, por ejemplo, en H₂O.

F.3.14. INDICACIÓN 17

La recomendación de “contemplar en la normativa que las construcciones deben maximizar la integración ambiental y paisajística, de modo que no puedan ubicarse en zonas elevadas respecto al entorno y presenten una arquitectura tradicional y pantallas vegetales para su integración. Se recomienda también limitar la altura de las edificaciones a una planta sobre la rasante del terreno en estas zonas (al menos para viviendas unifamiliares cuando estén permitidas)”.



Se ha incorporado a la normativa que las construcciones deben maximizar la integración ambiental y paisajística y disponer de pantallas vegetales para su integración, aunque no se exige camuflaje. El resto no se ha incluido, al tratarse de recomendaciones, que no tienen valor normativo.

F.3.15. INDICACIÓN 18

Según se indica, se han adaptado las fichas urbanísticas para las distintas categorías de suelo no urbanizable a las determinaciones de la Memoria Ambiental.

F.3.16. INDICACIÓN 19

Se han adoptado las medidas y consideraciones contenidas en los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, así como las indicadas en el informe del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas.

F.3.17. INDICACIÓN 20

Se han tenido en cuenta los hábitats naturales del municipio, evitando actividades que puedan suponer afecciones al mismo. Casi todos se encuentran en ZEPA y ZEC, o en la variedad de protección ambiental de hábitat, con lo que queda asegurado mediante la normativa.

F.3.18. INDICACIÓN 21

Esta indicación establece que se subsanen las deficiencias tanto del Informe de Sostenibilidad Ambiental como del resto del documento indicadas en la Memoria Ambiental.

Con respecto al informe de sostenibilidad ambiental, cabe decir que únicamente se han modificado los apartados objeto de las indicaciones explícitas de la Memoria Ambiental, pero no se han actualizado otras referencias que eran vigentes en 2014, cuando se redactó el Informe de Sostenibilidad Ambiental, para no incurrir en un anacronismo.

F.3.19. INDICACIÓN 22

“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”. Dicha indicación se ha trasladado a la normativa.

F.3.20. INDICACIÓN 23

La indicación se ha traspuesto directamente a la normativa.

F.3.21. INDICACIÓN 24

Se ha indicado en la normativa, trasponiendo las medidas de seguimiento ambiental.



G. CONSIDERACIÓN DE OTRA LEGISLACIÓN SECTORIAL APLICABLE

G.1. VÍAS PECUARIAS

No hay vías pecuarias en el término municipal y no se ha recibido ningún informe del organismo competente en la materia.

G.2. MONTES PÚBLICOS

No hay montes de utilidad pública en el término municipal y no se ha recibido ningún informe del organismo competente en la materia.

G.3. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA

| FECHA | EMISOR DOCUMENTO | CLAVE | DOCUMENTO |
|-----------------------|--|-------------------|--|
| 20 de febrero de 2015 | Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Guadiana | Informe favorable | Con fecha 20 de febrero de 2015 el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente emite un informe favorable sobre el Plan General Municipal |

El informe es favorable, conteniendo las expresiones precisadas por las distintas Administraciones interesadas.

Señala que las actuaciones previstas no afectan a ningún cauce de dominio público hidráulico.

Por otra parte, en el informe se insta al Ayuntamiento a cumplimentar la solicitud de autorización de vertido, con las medidas de depuración, de la que se toma nota, y se incluye en el articulado de las Normas Urbanísticas la necesidad de contar con depuradora de aguas residuales, en el apartado de la ordenación estructural dedicado a las instalaciones.

El informe es favorable en cuanto a la demanda de agua potable.

La cuantía de agua garantizada por el Plan Hidrológico del Guadiana para Sancti Spíritus es:

| Año | 2015 | 2021 | 2027 |
|--|--------|--------|--------|
| Volumen garantizado para Sancti Spíritus (m ³) | 37.000 | 38.000 | 39.000 |

La población prevista en el periodo de vigencia es de 246 habitantes.



El Plan Hidrológico establece una dotación de 200l/hab/día para poblaciones de menos de 2.000 habitantes; y para polígonos industriales conectados o no a la red de distribución municipal se aplicará una dotación máxima anual de 4.000m³ por hectárea construida.

Teniendo en cuenta lo anterior y los datos de crecimiento que plantea el Plan General Municipal, 246 habitantes y 0.27 ha de suelo industrial construido en el horizonte del Plan, el consumo ascendería a 19.038m³/año, inferior al máximo permitido, por lo que queda garantizada la suficiencia de recursos hídricos.

Sobre la protección del medio hídrico, se ha de tener en cuenta:

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 606/2003 de mayo.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca, que el caso de Sancti Spíritus es la Confederación Hidrográfica del Guadiana, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

G.4. RED DE CARRETERAS DEL ESTADO

No discurren carreteras del estado por el término municipal ni se encuentra previsto el trazado de ninguna. Tampoco se ha recibido ningún informe del organismo competente en la materia.

G.5. CARRETERAS AUTONÓMICAS

| FECHA | EMISOR DOCUMENTO | CLAVE | DOCUMENTO |
|-------------------------|--|-------------------|---|
| 11 de diciembre de 2014 | Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Servicio Territorial de Badajoz (Carreteras autonómicas) | Informe favorable | Con fecha 11 de diciembre de 2014 la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Servicio Territorial de Badajoz emite un informe favorable sobre el Plan General Municipal |

El informe favorable de la administración competente en carreteras autonómicas indicaba que el tratamiento dado a la Carretera EX – 322 a su paso por el término municipal es adecuado.



G.6. CARRETERAS DE LA DIPUTACIÓN

| FECHA | EMISOR DOCUMENTO | CLAVE | DOCUMENTO |
|-------------------------|--|-------------------|---|
| 18 de noviembre de 2014 | Diputación de Badajoz, Área de fomento, Obras y Asistencia Técnica a Municipios. Servicio de Infraestructura Hidráulica y Viaria (Carreteras de la Diputación) | Informe favorable | Con fecha 18 de noviembre de 2014 el Área de fomento, Obras y Asistencia Técnica a Municipios. Servicio de Infraestructura Hidráulica y Viaria de la Diputación de Badajoz emite un informe favorable sobre el Plan General Municipal |

El informe favorable de la Diputación de Badajoz establecía que el tratamiento dado en el Plan General a las tres carreteras de su competencia, BA-128, BA-129 y BA-130, es adecuado.

G.7. LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN

No consta la emisión de informe sectorial al respecto.

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

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

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

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

**G.8. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO**

| FECHA | EMISOR DOCUMENTO | CLAVE | DOCUMENTO |
|---------------------|---|---------------------------------|--|
| 07 de marzo de 2013 | Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural de la Consejería de Presidencia de la Junta de Extremadura | Informe desfavorable de Cultura | Con fecha 07 de marzo de 2013, la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural de la Consejería de Presidencia de la Junta de Extremadura emitió informe desfavorable sobre el Plan General Municipal |
| 17 de junio de 2015 | Servicio de Obras y Proyectos de Patrimonio Histórico Artístico y Equipamientos Culturales de la Junta de Extremadura | Informe favorable | Con fecha 17 de junio de 2016, Servicio de Obras y Proyectos de Patrimonio Histórico Artístico y Equipamientos Culturales de la Junta de Extremadura emitió informe favorable al Plan General Municipal, condicionado a la subsanación de dos deficiencias detectadas. |

Mediante el informe desfavorable arriba indicado, la administración autonómica competente en protección del patrimonio cultural puso en conocimiento del Ayuntamiento la revisión completa de la carta arqueológica del municipio. Esto conllevó la modificación de casi la totalidad de los yacimientos, con lo que se modificó también la clasificación del suelo, perteneciente todo ello a la ordenación estructural, con incidencia en la ordenación del suelo no urbanizable.

Esto trajo consigo la necesidad de contar con informe favorable antes de la emisión de la memoria ambiental por parte del órgano competente para ello en cuanto a la evaluación ambiental del Plan General Municipal.

En cuanto al patrimonio arquitectónico, se dieron también unas indicaciones, las cuales se asumieron en el Plan General.

Por todo ello se obtuvo informe favorable condicionado a la subsanación de dos pequeñas deficiencias encontradas, una de ellas erratas en el articulado y la otra una mejora en el grafismo de los planos.

El resultado de todo ello queda reflejado en el documento de Catálogo de este Plan General Municipal, al que remitimos para evitar duplicidades.

G.9. FERROCARRILES

No hay incidencia en el término municipal. No se ha considerado necesario solicitar informe sectorial, por la lejanía a cualquier infraestructura ferroviaria.



G.10. RECURSOS MINERALES

| FECHA | EMISOR DOCUMENTO | CLAVE | DOCUMENTO |
|-----------------------|---|----------------------|--|
| 25 de febrero de 2015 | Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía. Área de Minas | Informe desfavorable | Con fecha 25 de febrero de 2015 la Dirección General de Industria y Energía. Área de minas. Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía, emitió un informe sobre la conjunción de la investigación y aprovechamiento de los yacimientos minerales y demás recursos geológicos con la adecuada ordenación del suelo |
| 27 de junio de 2016 | Servicio de Coordinación Territorial de Ordenación Industrial, Energética y Minera de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía e Infraestructuras de Extremadura | Ayuntamiento | Con fecha 27 de junio de 2016, el Servicio de Coordinación Territorial de Ordenación Industrial, Energética y Minera de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Consejería de Economía e Infraestructuras de Extremadura emitió informe favorable al Plan General Municipal |

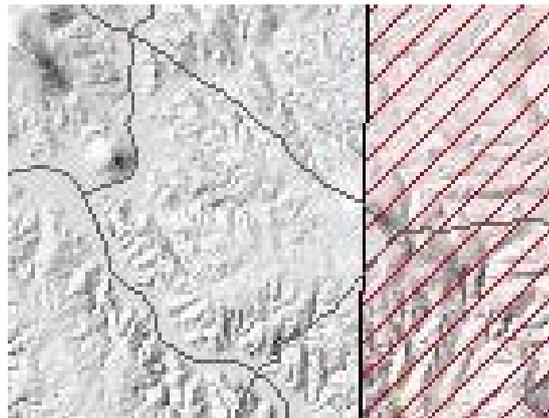
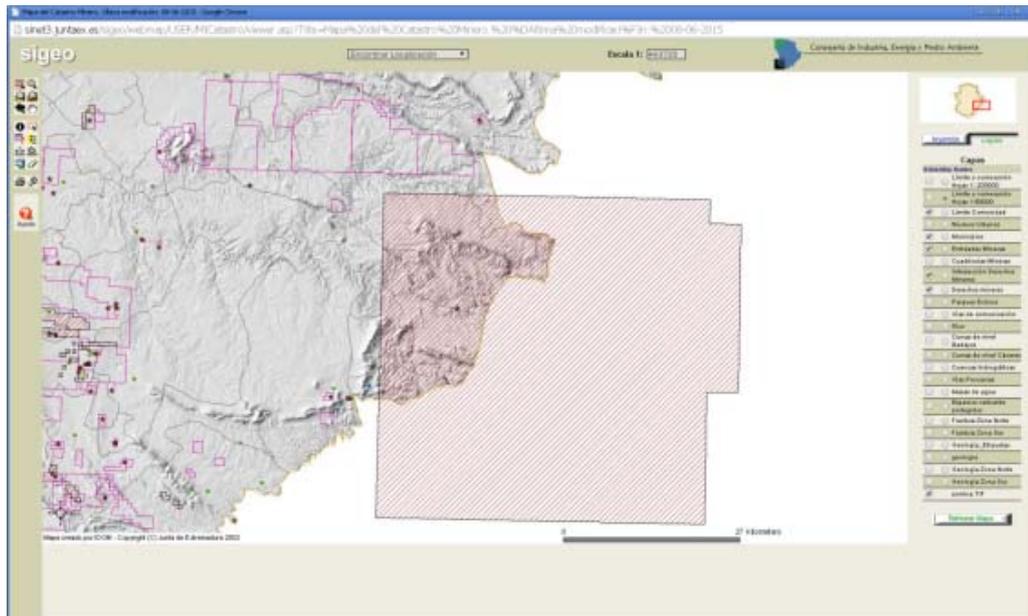
Se recibió un informe de la Dirección General de Industria y Energía, Área de Minas. El informe no era explícitamente desfavorable, pero aportaba datos sobre recursos geológicos y minerales en el término municipal para ser tenidos en cuenta. Se procedió a tenerlos en cuenta en la ordenación y se envió la separata correspondiente, con la nueva información.

En síntesis, el contenido es el siguiente, que también se refleja del modo oportuno en las Normas Urbanísticas:

De acuerdo con la conformación geológica del término municipal de Sancti Spíritus, el potencial minero en dicho municipio se centra en el aprovechamiento de minerales metálicos.

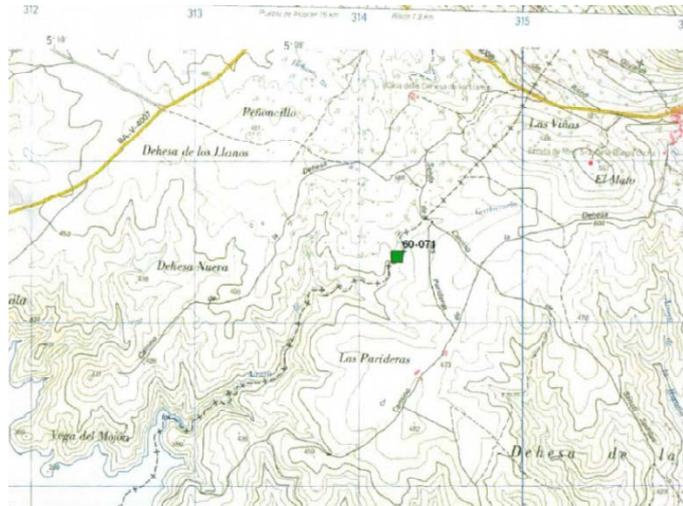
En la zona de estudio hay constancia del siguiente derecho minero de Reservas del Estado "Almadén" que afecta, entre otros términos municipales, al término municipal de Sancti Spíritus (Badajoz). Concretamente, en este término municipal afecta al extremo este, y coincide con parte de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable:

- Arqueológico
- "La Serena y Sierras Periféricas". Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA).
- Zona de Especial Conservación "La Serena"
- Hábitat
- Carreteras
- Común
- Cauces



Además, se encuentra el indicio 60-071, en coordenadas UTM (huso 30) X= 314350 e Y= 4308620. Dicha zona de estudio coincide con:

- “La Serena y Sierras Periféricas”. Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA).
- Zona de Especial Conservación “La Serena”.



Por lo tanto, en los usos posibles y permitidos en el Suelo No Urbanizable de este Plan General Municipal se incluirá dentro de ellos la actividad “Extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas”, se considerará como autorizable y se indicarán en su ficha individual las condiciones en las que es autorizable. De esta forma el Plan General Municipal de Sancti Spíritus potenciará y planificará el aprovechamiento sostenible de sus recursos mineros y demás recursos geológicos tal como dispone la vigente Ley 22/1973, de 21 de julio.

G.11. DIRECCIÓN GENERAL DE SALUD PÚBLICA: CEMENTERIO

| FECHA | EMISOR DOCUMENTO | CLAVE | DOCUMENTO |
|---------------------|---|-------------------|---|
| 23 de julio de 2016 | Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Política Sociosanitaria de Extremadura | Informe favorable | Con fecha 23 de julio de 2016, la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Política Sociosanitaria de Extremadura emitió informe favorable al Plan General Municipal, en cuanto a las características y necesidades del cementerio. |

Se realizó el estudio sobre las características y necesidades del cementerio, el cual se remitió a la Dirección General de Salud Pública como separata, con la consecución de informe favorable.

La justificación se aporta a continuación, y el mismo contenido se ha indicado en las Normas Urbanísticas:

Sancti Spíritus cuenta con un cementerio constituido por dos parcelas adyacentes de 1.336 y 220 metros cuadrados, en las parcelas 3312702UJ1131S0001GL y 3312701UJ1131S0001YL ascendiendo a un total de 1.556 metros cuadrados. Aunque se encuentra en suelo no urbanizable, tiene referencia catastral urbana.



Según los datos municipales, se producen 4 enterramientos en nichos nuevos en cada año. Si se mantiene esta proporción, durante los 20 años de vigencia del plan se precisarán 80 nichos nuevos.

El Ayuntamiento tiene iniciado el proyecto para la construcción de 60 nichos nuevos, por lo cual faltarían 20 nichos más para tener asegurada la demanda durante el periodo de vigencia del Plan.

El grado de colmatación del suelo de la parcela del cementerio es medio. Según los datos disponibles, unos de los laterales de la parcela cabrían los 20 nichos que faltan sin tener que aumentar la parcela.

G.12. MINISTERIO DE HACIENDA

El Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas solicitó información sobre las posibles afecciones sobre bienes de titularidad espacial por parte del Plan General, para lo que se le remitió un ejemplar.

En septiembre de 2016 no se había recibido informe del mismo.

G.13. DIRECCIÓN GENERAL DE VIVIENDA

| FECHA | EMISOR DOCUMENTO | CLAVE | DOCUMENTO |
|---------------------|---|-------------------|---|
| 23 de julio de 2016 | Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Política Sociosanitaria de Extremadura | Informe favorable | Con fecha 23 de julio de 2016, la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Salud y Política Sociosanitaria de Extremadura emitió informe favorable al Plan General Municipal, en cuanto a las características y necesidades del cementerio. |

En el municipio no existen bienes inmuebles afectos a la Dirección General de Arquitectura (en general suelen ser viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, la cual se encomienda a la administración que en estos momentos se denomina Dirección General de Arquitectura).

H. EVALUACIÓN ANALÍTICA DE LAS POSIBLES IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y FINANCIERAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

H.1. ESTUDIO ECONÓMICO DE LA UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS Y OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

H.1.1. INTRODUCCIÓN.

El presente estudio establecerá el precio mínimo del metro cuadrado de los solares lucrativos, que haría rentable las diversas actuaciones, unidades de actuación urbanizadora, unidades de actuación por obra pública ordinaria y sector urbanizable de uso industrial.

H.1.2. CONCLUSIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO.

Como conclusión del estudio económico se puede afirmar que aplicando el precio mínimo del metro cuadrado de los solares lucrativos establecidos en el presente estudio, las actuaciones planteadas en el Plan General Municipal, son rentables económicamente, por lo tanto como mínimo éste debe ser el precio que han de venderse los solares, si bien dependerá del beneficio a obtener el precio final que se establezca, siendo ajeno al Plan General Municipal el beneficio a aplicar.

En la siguiente tabla se muestra el precio mínimo de las unidades de actuación urbanizadoras y sectores establecidos en el Plan General Municipal:

| SECTORES | PRECIO MÍNIMO €/m ² S | EDIFICABILIDAD |
|-----------|----------------------------------|----------------------------------|
| UAU-SU-01 | 55,03 | Edificabilidad neta: 1,36 |
| UAU-SU-02 | 86,90 | Edificabilidad neta:1,73 |
| UAU-SU-03 | 67,57 | Edificabilidad neta: 1,56 |

Hay que tener en cuenta que le precio varía en función del diseño de cada unidad de actuación (superficie de viario) y debido a la edificabilidad neta de cada unidad actuación. Como puede observarse aquellas unidades de actuación con mayor edificabilidad neta tienen un precio de suelo por metro cuadrado superior, ya que podrán materializar una edificabilidad mayor. El observatorio de la vivienda ofrece un precio medio del suelo **58,53 €/m²**, para suelo urbano de uso residencial, por lo tanto la media de los precios obtenidos en Sancti Spíritus estaría en la línea del precio obtenido por el observatorio.

En cuanto a los obras públicas ordinarias el precio mínimo para suplir los costes de urbanización sería necesario aplicarle el precio del suelo que se determine en su momento, que sumando a la cifra obtenida anteriormente daría el precio mínimo que haría rentable la actuación.



| SECTORES | PRECIO MÍNIMO SIN TENER EN CUENTA EL PRECIO DEL METRO CUADRADO DE SUELO ACTUAL €/m ² S |
|----------|---|
| UA-OPO-1 | 26,88 |
| UA-OPO-2 | 24,42 |
| UA-OPO-3 | 7,94 |

El observatorio de la vivienda determina un valor medio del suelo de **58,53 €/m²**, por lo tanto el precio mínimo calculado anteriormente es inferior al establecido por el observatorio, por lo tanto se puede concluir que si se vendieran los solares al precio que determina el observatorio dichas obras públicas ordinarias serían viables.

A todos los precios obtenidos en el presente estudio se le aplicará el beneficio a obtener ya que los precios obtenidos sólo indicarían aquel precio que supliría todos los costes imputables a las diversas actuaciones.

H.2. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

H.2.1. CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Se han estudiado los costes e ingresos que supondría para el ayuntamiento la ejecución del Plan General Municipal.

Del análisis de los costes e ingresos, a lo largo de la vigencia del Plan General Municipal, se aprecia que el Plan General Municipal de Sancti Spíritus es Sostenible Económicamente, sin tener en cuenta ningún ingreso de administraciones externas.

Del estudio de sostenibilidad económica se deducen los siguientes gastos e ingresos totales:

- Coste total: **1.618.134,8 €.**
- Ingreso total: **1.712.946,2 €**

Como conclusión principal de la memoria de sostenibilidad económica, con los preceptos y cálculos establecidos en la misma, que el Plan General Municipal Sancti Spíritus es sostenible económicamente sin tener en cuenta incrementos poblacionales y recursos financieros externos al propio Ayuntamiento.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 07/10/2022 y nº BA/057/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal "simplificado".

Municipio: Sancti-Spíritus.

Aprobación definitiva: 28 de julio de 2022.

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 Mérida, a 7 de octubre de 2022.