



ACUERDO de 29 de septiembre de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación del Plan General Municipal "simplificado" de Carmonita (PG). (2022AC0091)

Asunto: Plan General Municipal "simplificado". CARMONITA (PG)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión de 29 de septiembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 09/02/2017 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 22/03/2017 y en un diario de tirada regional, fue sometido a aprobación provisional, sucesivamente, el 21/10/2021, el 27/02/2020 y el 19/01/2022.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación de la declaración ambiental estratégica el 22/04/2021.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 28/04/2022, y tras el último acuerdo de aprobación provisional por el Pleno municipal de 02/06/2022, se ha remitido nuevo proyecto diligenciado junto a escrito expresivo de los cambios realizados, para su aprobación definitiva.

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, Carmonita 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 5.000 habitantes de derecho.

IV. Análisis.

Por resolución de 22/04/2021 de la Dirección Gral. de Sostenibilidad se formuló la declaración ambiental estratégica en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concluyendo que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos ambientales significativos de carácter negativo.

Carmonita cumple los requisitos exigibles para acogerse régimen simplificado mencionado



con anterioridad, y 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 artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica.

El asunto fue examinado en anterior sesión de la CUOTEX de 28/04/2022, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que los acompañan.

La nueva propuesta presentada, que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 02/06/2022, corrige las deficiencias documentales y sustantivas apreciadas en la anterior sesión de la CUOTEX.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX). Sin perjuicio de la necesidad de realizar, en su caso, las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículos 14 y 22 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

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.

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, 25 de octubre de 2022.

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
V.º B.º EULALIA ELENA MORENO DE
ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Título 1. Contenido Común Estructural

Capítulo 1.1. Definiciones Generales

Subcapítulo 1.1.1. Definiciones Generales

Artículo 1.1.1.1. Definiciones generales.

Los presentes términos, definiciones y conceptos complementan los establecidos en la legislación vigente que tiene incidencia en la ordenación del territorio y el desarrollo urbanístico de los municipios y sirven de base para fijar los parámetros urbanísticos.

Parámetros urbanísticos.

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

Alineación.

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

Manzana.

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Parcela o parcela urbanística.

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

Línea de edificación.

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

Ancho de vial.

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

Rasante.

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

**Artículo 1.1.1.2. Parcela.**

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 actuación en que esté incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

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 diámetro del círculo inscrito son superiores a los establecidos.

Parcela afectada.

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

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.

Linderos o lindes.

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

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.



Fondo de parcela.

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

Círculo Inscrito.

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

Cerramiento de parcela.

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

Artículo 1.1.1.3. Posición de la edificación.

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.

Fondo edificable.

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

Profundidad máxima edificable.

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

Edificación retranqueada.

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

Patio abierto.

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

Superficie libre.

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



Edificación aislada.

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

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.

Edificación libre.

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

Artículo 1.1.1.4. Intensidad de la edificación.

Superficie ocupada.

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Coefficiente 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.

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.

Coefficiente de edificabilidad o Edificabilidad.

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

Artículo 1.1.1.5. Volumen y forma de la edificación.

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.

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.



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.

Altura de las instalaciones.

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

Altura de planta.

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

Altura libre de planta.

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

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.

Planta de pisos.

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

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.

Bajo cubierta.

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

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.

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.



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.

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.

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.

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.

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.

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 Estructurales

Capítulo 2.1. Generalidades

Subcapítulo 2.1.1. Naturalezay Carácter del Plan General

Artículo 2.1.1.1. Contenido.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos, con independencia del orden en que han sido presentados, y de la forma de presentación física de los mismos:

- a) Información Urbanística (sin validez normativa).

- b) Planos de Información (sin validez normativa).
- c) Memoria justificativa de la ordenación.
- d) Normativa Urbanística (N.U.).
- e) Planos de Ordenación.
- f) Catálogo.

Artículo 2.1.1.2. Objeto.

Se redacta el Plan General de Planeamiento Urbano, como instrumento legal para la ordenación y desarrollo de la estructura urbanística integral del Término Municipal de Carmonita, distinguiendo las determinaciones de la ordenación estructural y detallada, clasificando y calificando el suelo, definiendo el régimen jurídico en cada tipo de suelo y estableciendo la normativa de carácter general y particular sobre protección, aprovechamiento, uso del suelo, urbanización y edificación, así como la formulación de los instrumentos de gestión y desarrollo urbanístico.

Artículo 2.1.1.3. Marco legal de aplicación.

Las Normas Urbanísticas del Plan General de Carmonita (Badajoz) en adelante N.U. y PGM. respectivamente se han redactado de acuerdo con las determinaciones para los planes generales en los Artículo 69 y 70 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) y los Artículo 40 a 51 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

El contenido básico del derecho de propiedad del suelo será el regulado por la legislación vigente en dicha materia, estando vigente la Ley del Suelo 8/2007 de 28 de mayo de 2007.

Según la Disposición Transitoria 8ª de la serán de aplicación Los Reglamentos de Gestión, Disciplina; para el desarrollo y aplicación de la Ley 19/1975, en todos los artículos que no sean opuestos a la LSOTEX, en tanto no se publiquen y entren en vigor los reglamentos propios de esta.

Las N.U. se aplicarán con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación. En lo no previsto por estas N.U. serán de aplicación las normas nacionales o regionales vigentes en materia de vivienda, medio ambiente, patrimonio histórico artístico, carreteras, ferrocarriles, cauces públicos, estética urbana y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.



Las N.U. serán de obligado cumplimiento para toda actividad urbanística relativa a:

- a) Planeamiento urbanístico.
- b) Régimen Urbanístico del Suelo.
- c) Ejecución de las urbanizaciones.
- d) Cualesquiera otras actividades reguladas por estas N.U.

Artículo 2.1.1.4. Ámbito de aplicación.

El PGM. será de aplicación en todo el ámbito territorial dominado por el término municipal de Carmonita (Badajoz).

Artículo 2.1.1.5. Vigencia.

El Plan General de Carmonita entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva y su periodo de vigencia es indefinido. Iniciado el periodo de vigencia quedará sin efecto la anterior revisión de las NN.SS.

Artículo 2.1.1.6. Interpretación de documentos.

Las determinaciones del PGM. y concretamente, estas Normas urbanísticas, se interpretarán en base a criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo y lugar en que han de ser aplicadas.

- La información escrita prevalecerá sobre la gráfica, y en caso de duda sobre la información escrita prevalecerán estas Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos, la memoria Justificativa tiene un valor informativo y aclaratorio.
- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle.
- En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre la parte documental más restrictiva, en aras a la mejor defensa del interés público.

Artículo 2.1.1.7. Revisión.

- Se entiende por revisión del PGM. La adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecida en la misma, que supongan cambios substanciales de su contenido respecto al modelo territorial adoptado en el Plan General.

- Se recomienda la revisión trascurrido un periodo máximo de ocho años, o por orden de la Junta de Extremadura, de oficio o a instancia del Ayuntamiento cuando las circunstancias lo aconsejen.

Se considera necesaria la revisión en los siguientes supuestos:

- Por derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística bajo cuya aplicación se formulan, siempre que así se contemple en dichos cambios de la legislación o le afecten de forma substancial.
- También sería necesaria la revisión del planeamiento por la presencia de algún fenómeno de alcance local, comarcal o supra comarcal que pueda incidir en modo importante en el esquema territorial o económico del municipio, a juicio de la Administración Regional o Local.
- Por aprobación de Planes Directores Territoriales de coordinación que afecten al territorio municipal y afecten de forma substancial al modelo urbano del PGM.
- Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima o del suelo calificado como industrial.
- Acorde a la disposición transitoria cuarta del RD 2/2008 la revisión será necesaria cuando una modificación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
- Acorde al Artículo 81.1.b de la LSOTEX la revisión será necesaria cuando una modificación o por acumulación de modificaciones puntuales desde la aprobación del PGM se lleve a un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización superiores al 30 por ciento.

Artículo 2.1.1.8. Modificación.

- Se entiende por modificación toda alteración sustancial del Plan general que no comporte los efectos de una revisión.
- Toda modificación cumplirá las determinaciones del Artículo 105 del Reglamento de Planeamiento y su contenido será el determinado en el Artículo 106.
- Se podrán realizar en cualquier momento, si se realizan antes de un año de la entrada en vigor del Plan no podrán alterar determinaciones de la clasificación del suelo ni de la calificación que afecte a zonas verdes, deportivas, de recreo o equipamientos colectivos.



- No podrán iniciarse tramitaciones de modificaciones una vez producidos los supuestos previstos por el Plan para su revisión.
- No se consideran alteraciones sustanciales los reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones del PGM.
- A tales efectos, la Corporación Municipal constatará anualmente la adecuación de las determinaciones específicas del PGM. a los objetivos generales y en su defecto, instruirá el expediente de modificación pertinente para resolver la problemática urbanística detectada en su aplicación.

Artículo 2.1.1.9. Competencia.

- Corresponde al Ayuntamiento de Carmonita y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones del PGM., como velar por el cumplimiento de sus objetivos.
- A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aun observando la normativa específica, resulten contraproducente respecto al ordenamiento general o con los objetivos marcados.

Artículo 2.1.1.10. Abreviaturas utilizadas.

- Las abreviaturas utilizadas en este documento tienen el significado que se expresa a continuación:

CF	Consejería de Fomento
DGTOTU	Dirección General de Transporte, Ordenación del Territorio y Urbanismo
CUOTE	Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
LSOTEX	Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de 14/12/01
LS	Ley del Suelo, de 28/5/07
NU	Normas Urbanísticas
PGM	Plan General Municipal
PE	Plan Especial
PP	Plan Parcial
ED	Estudio de Detalle
PU	Proyecto de Urbanización



RD	Reglamento de Disciplina Urbanística
RG	Reglamento de Gestión
RP	Reglamento de Planeamiento de Extremadura
SNU	Suelo No Urbanizable
SU	Suelo Urbano
SUB	Suelo Urbanizable
AR	Área de reparto
UA	Unidad de Actuación
SC	Sector de Suelo Urbanizable

Capítulo 2.2. Disposiciones

Subcapítulo 2.2.1. Clasificación del Suelo

Artículo 2.2.1.1. Clasificación del suelo.

El presente PGM. acorde al Artículo 8 de la LSOTEX y el Artículo 1 del RP clasifica los terrenos que comprenden el término municipal de Carmonita (Badajoz) en: Suelo Urbano (SU), Suelo urbanizable (SUB) y Suelo no Urbanizable (SNU) y su delimitación se refleja en el plano OE1.

Artículo 2.2.1.2. Suelo Urbano.

El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que el presente PGM. adscribe a esta clase de suelos acorde con las determinaciones del Artículo 9 de la LSOTEX y el Artículo 3 del RP disfrutan de las siguientes condiciones:

- a) Terrenos urbanizados con acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales con la capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el planeamiento para los mismos.
- b) Terrenos con ordenación consolidada al ocupar la edificación existente al menos las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por los servicios del párrafo anterior aptos para la edificación prevista.
- c) Terrenos con la condición de solar por haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

Se reconoce como suelo urbano el contenido expresamente dentro del o los recintos grafados como tal en la documentación gráfica del PGM. Únicamente los planos (OE-3) a escala



1:1.000 y 1:2.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbano; careciendo de valor legal la referencia de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

Artículo 2.2.1.3. División del Suelo Urbano.

Se distinguen dos categorías de suelo urbano, según sean los mecanismos de intervención sobre el mismo:

- a) Suelo urbano consolidado, en el que no es necesario otro requisito para la edificación que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto por estas Normas, teniendo por tanto estos terrenos la condición de solares.
- b) Suelo urbano no consolidado a redefinir mediante Unidades de Actuación (UA), que se clasifican como urbano en virtud del párrafo b) del Artículo anterior. Pueden estar incluidos en Unidades de Actuación o no y constituyen áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen un solar, por estar sometidas a transformación del suelo o de las edificaciones existentes, por preverse alguna actuación para ellas, por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar con el grado preciso de ajuste las alineaciones y rasantes oportunas, o porque se les atribuya un aumento de la edificabilidad, es precisa una actuación de desarrollo, gestión o ejecución previa a la concesión de licencia, que puede ser fundamentalmente de los siguientes tipos: reparcelación, ajuste de la ordenación detallada, urbanización, cesiones de suelo acorde al Artículo 27 del RP.

Artículo 2.2.1.4. Suelo Urbanizable.

El suelo urbanizable está constituido por aquellos terrenos que el presente PGM. adscribe a esta clase de suelos por considerarlos aptos para su incorporación al proceso urbano acorde con las determinaciones del Artículo 10 de la LSOTEX y el Artículo 5 del RP. disfrutan de las siguientes condiciones:

Se reconoce como suelo urbanizable el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica del PGM. Únicamente los planos (OE-3) a escala 1:1.000 y 1:2.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbanizable; careciendo de valor legal la referencia de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

Artículo 2.2.1.5. Limitaciones en Suelo Urbanizable.

A todos los efectos en tanto no tengan el programa de ejecución aprobado los suelos urbanizables recibirán el tratamiento propio del suelo no urbanizable, con las limitaciones de uso

de este, no pudiéndose autorizar otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

Artículo 2.2.1.6. Suelo No Urbanizable.

Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano acorde al Artículo 11 de la LSOTEX y el Artículo 6 del RP.

Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano ni Urbanizable en los correspondientes planos a escala 1:1.000 o 1:2.000.

Artículo 2.2.1.7. División del Suelo No Urbanizable.

El SNU se divide en categorías acordes al Artículo 7 del RP, cada una de las cuales viene afecta a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.

La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU se define gráficamente en los planos de ordenación (OE 1) a escala 1:20.000, viene dada por una serie de parámetros y valores objetivos de uso y aprovechamiento del suelo.

La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones, previstas en el Artículo 18 de la LSOTEX, precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas urbanísticas.

En los suelos clasificados como SNU se distinguen las categorías:

a) Suelo no urbanizable de protección Ambiental (SNU-PA).

Las áreas objeto de Protección Ambiental (SNU-PA) están constituidas por aquellos suelos de dominios públicos natural y los terrenos colindantes sujetos al régimen de policía demanial previsto en la legislación sectorial reguladora, se dan las siguientes subcategorías:

SNU- PAE Suelos de Protección Ambiental a embalses y charcas.

SNU- PAA Suelos de Protección Ambiental a los arroyos.

b) Suelo no urbanizable de protección Cultural (SNU-PC).



Las áreas objeto de Protección Cultural (SNU-PC) están constituidas por aquellos suelos en los se sitúan edificios o elementos Históricos, con valor cultural y los suelos en los que se han descubierto restos arqueológicos, así como los suelos en los que en el futuro se pudieran localizar nuevos hallazgos de restos arqueológicos. Se establecen las subcategorías:

SNU-PCR Protección Arqueológica.

c) Suelo no urbanizable de protección Natural (SNU-PN).

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PN) están constituidas por aquellos suelos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza, como los hábitats incluidos en la Directiva 92/43/CEE, rodales de flora protegidos, las Áreas Importantes para las Aves en España (IBAs), zonas de distribución de especies incluidas en el anexo I de la Directiva Aves (2009/147/CE) o de especies del Anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura. Se dan los siguientes espacios:

SNU- PNH Suelos de Protección Natural a hábitats.

d) Suelo no urbanizable de protección Estructural (SNU-PE).

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PE) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores productivos merecen una protección de los mismos por ser fundamentales para el desarrollo económico del municipio. En el término municipal no se dan espacios que tengan un valor estratégico o especial para ser protegidos de forma estructural.

Se dan los siguientes espacios:

SNU- PEA Suelos de Protección Estructural Agrícola.

e) Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras y equipamientos (SNU-PI).

Las áreas objeto de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PI) están constituidas por aquellos suelos colindantes con infraestructuras y equipamientos, necesarios para proteger la integridad y funcionalidad de los servicios, y como mínimo los que por la legislación sectorial correspondiente estén sujetos a normas específicas de protección.

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras.

SNU- PIF Suelos de Protección a ferrocarril.

SNU- PIM Suelos de Protección a caminos.

SNU- PIV Suelos de Protección a vías pecuarias.

SNU- PII Suelos de Protección a infraestructuras y Equipamientos.

Subcapítulo 2.2.2. Calificación del Suelo

Artículo 2.2.2.1. Ámbito de aplicación.

La normativa general que se desarrolla en este capítulo establece las condiciones estructurales reguladoras de los usos del suelo en las distintas Zonas de Ordenación Urbanística en que se divide la totalidad del territorio municipal, cualquiera que sea la clase de suelo al que se refieran, con las limitaciones y acotaciones que en cada caso se establezcan

Artículo 2.2.2.2. Regulación estructural de usos.

Los usos globales asignados a cada Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) tendrán carácter de determinación estructural. Su regulación pormenorizada y específica en la edificación tendrá carácter de determinación detallado y serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.

Artículo 2.2.2.3. Usos globales estructurales.

Uso global es el genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos, tienen carácter estructural en las distintas zonas de ordenación urbanística los siguientes usos globales:

- Residencial es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.
- Terciario es el que comprende las actividades de prestación de servicios a terceros y general de comercio.
- Industrial es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.
- Dotacional es aquél uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.



- Agropecuario es el que comprende las actividades de explotación de recursos naturales de origen animal o vegetal, siendo el estructural del SNU.

Artículo 2.2.2.4. Situación de actividades y compatibilidad de usos.

Según la ubicación en las edificaciones de los locales en que se haya de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

- Todas (T): Actividades en todas las situaciones, emplazados en áreas de uso global o pormenorizado distinto al uso que se pretende desarrollar.
 - Manzana (1): Actividades en edificios aislados, emplazados en áreas de uso global o pormenorizado distinto al uso que se pretende desarrollar.
 - Parcela (2): Actividades en edificios adosados, emplazados en áreas de uso global o pormenorizado distinto al uso que se pretende desarrollar.
 - Planta baja (3): Actividades en Locales en planta baja de edificaciones destinadas a usos global o pormenorizado diferentes al de la actividad a desarrollar.
 - Planta de piso (4): Actividades en locales en plantas de piso de edificaciones destinadas a usos pormenorizados diferentes al de la actividad a desarrollar.
 - P. sótano y semisótano (5): Actividades en locales situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso.
 - Edificio exclusivo (6): Actividades en edificios independientes, situados en parcela de uso global o pormenorizado distinto al uso que se pretende desarrollar.
1. Sólo podrán ser consideradas compatibles las actividades que se adecuen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en el correspondiente plano OD2 de Calificación del Suelo, o aquellas otras que, implicando usos distintos a los establecidos queden incluidas en algunas de las situaciones admisibles que para cada uso particular se expresan a continuación y reflejados en la matriz de usos anexa, sin detrimento, en cualquier caso, de que las actividades cumplan las condiciones ambientales reguladas en el capítulo siguiente y de las obligadas por la reglamentación específica aplicable.
 2. La corporación municipal podrá redactar ordenanzas complementarias de intensidad de usos a pesar de estar considerados compatibles, especialmente en el caso de usos que por sus características particulares pudieran provocar molestias o efectos no deseables derivados de su excesiva implantación en zonas de uso residencial.



3. El uso residencial será compatible con usos Industriales pormenorizados en las siguientes situaciones:

— Industrial Talleres: 2, 3.

4. El uso residencial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

— Comunicación.

Red Viaria 1, 2,

Terminal de autobuses 1, 2,

Servicios Complementarios 1,

Aparcamientos 1, 2, 3,

— Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle.

— Equipamientos.

Infraestructuras 1

Educativos 1, 2

Guarderías 1, 2, 3

Cultural Deportivo 1

Gimnasio 1, 2, 3

Socio Cultural 1, 2, 3

Religioso 1, 2, 3

Administrativo Institucional 1, 2, 3

Sanitario Asistencial 1, 2, 3 (consulta particular)

Artículo 2.2.2.6. Compatibilidad del uso Industrial.

1. El uso Industrial global será compatible con usos Terciarios en situaciones: 1, 2

2. El uso Industrial pormenorizado será compatible con otros usos Industriales pormenorizados distintos en las situaciones: 1,2



3. El uso Industrial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

— Comunicación.

Servicios Complementarios 1, 2, 6

Aparcamientos 1, 2,

— Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle.

— Equipamientos.

Infraestructuras 1, 2,

Educativos 1,2

Otros Centros 1, 2, 3 (enseñanzas relacionadas con la industria)

Cultural Deportivo 1,2

Administrativo Institucional 1,2

Sanitario Asistencial 1,2

4. En general el uso Industrial global será compatible excepcionalmente con el uso residencial unifamiliar vinculado a la actividad industrial, hasta una superficie máxima de 200 m², en situaciones: 1, 2, 4 y 6.

Artículo 2.2.2.7. Compatibilidad del uso Dotacional.

1. El uso Dotacional no es compatible con ningún otro uso, excepcionalmente se acepta el uso unifamiliar vinculado a la actividad hasta una superficie máxima de 200 m², en todas las situaciones excepto en la 5.

Artículo 2.2.2.8. Compatibilidad del uso Terciario.

1. El PGM. no propone zonas suelos calificados con uso global Terciario.

2. El uso pormenorizado Terciario Hostelero será compatible con otros usos Terciarios pormenorizados distintos en las situaciones: 1,2

3. El uso Terciario Hostelero será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:



– Comunicación.

Servicios Complementarios 1, 2, 6

Aparcamientos 1, 2,

– Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle

– Equipamientos.

Infraestructuras 1, 2

Sanitario Asistencial 1, 2

Artículo 2.2.2.9. Compatibilidad del uso Agropecuario.

Artículo 2.2.2.10. Zonificación. Áreas Normativas.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso global, se divide en distintas zonas de ordenación urbanística, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.4, siendo determinación estructural los usos globales asignados a cada zona de ordenación y la edificabilidad, la delimitación de las zonas tiene carácter indicativo en los suelos urbanos no consolidados incluidos en unidades de actuación y en los suelos urbanizables con ordenación detallada. Las zonas son las siguientes:

ZOU_s	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD
ZOU 1	Residencial intensiva	Residencial	2 plantas-Neta 1,75 m ² /m ² 2 plantas+dobrado-Neta 2,0 m ² /m ²
ZOU 2	Edificación Aislada	Residencial	Neta 0,50 m ² /m ²
ZOU 3	Edificación Tipológica Específica	Dotacional	Neta 2,00 m ² /m ²
ZOU 4	Zonas Verdes	Dotacional	Neta 0,02 m ² /m ²
ZOU 5	SUNC 2.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 6	SUNC 2.2	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 7	UA-SUB-1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²

Título 3. Ordenación de Carácter Estructural

Capítulo 3.1. Directrices

Subcapítulo 3.1.1. Directrices

Artículo 3.1.1.1. Finalidad y objetivos del Plan General.

1. La finalidad última del plan general es conseguir un espacio urbano de calidad para el desarrollo de la actividad humana, satisfaciendo los derechos reconocidos constitucionalmente y en particular el derecho a una vivienda digna, en un espacio urbano de calidad y sostenible medio ambientalmente.
2. El modelo territorial propuesto se basa en el modelo de ocupación tradicional mediante un núcleo urbano compacto apoyado en la red de infraestructuras territoriales y de comunicación, consiguiendo optimizar los recursos naturales, fundamentalmente los agrícolas y paisajistas, como elementos básicos para el desarrollo económico. Al mismo tiempo la compacidad del núcleo urbano permite la integración social y la eficacia económica en la prestación de servicios y mantenimiento de las redes y la valoración de trama urbana tradicional del suelo consolidado.

Artículo 3.1.1.2. Directrices de la ordenación, territoriales y urbanas.

1. Como elementos directores o estructuradores de la ordenación territorial y urbana de Carmonita destacamos los siguientes:

Nivel territorial

- a) La red hidrológica natural y las láminas de agua artificiales de dominio público.
- b) La red de comunicación, caminos, carreteras y ferrocarriles existente.
- c) Las redes de infraestructural, de suministro eléctrico, abastecimiento de agua y saneamiento.
- d) Los valores patrimoniales y restos arqueológicos.

Nivel Urbano

- a) Puesta en valor del conjunto histórico y los valores patrimoniales en suelo urbano.
- b) Conservación de la compacidad actual de la estructura urbana residencial.
- c) Adecuación de las ordenanzas tipológicas a las demandas existentes en la población.



- d) Generación de suelo urbano para uso residencial acorde con las demandas existentes.
2. Los elementos anteriores han sido determinantes en la ordenación urbanística, generando normativas de protección en unos casos y en otros la de regulación para su implantación.

Capítulo 3.2. Condiciones Edificatorias en suelo no Urbanizable

Subcapítulo 3.2.1. Planeamiento en suelo no Urbanizable

Artículo 3.2.1.1. Desarrollo Normal.

1. Los terrenos clasificados como Suelo No urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en el punto 2 del Artículo 13 de la LSOTEX y en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

Artículo 3.2.1.2. Condiciones generales de la edificación y uso del suelo.

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, la regulación de las condiciones generales de la edificación y uso del suelo no limitadas en las condiciones particulares que a continuación se detallan se regirán por las establecidas para el suelo urbano.

Los usos, edificaciones o instalaciones admisibles en los suelos con superposición de protecciones serán los más restrictivos resultantes de aplicar las determinaciones de las protecciones que se superponen.

Con carácter general, todas las edificaciones habrán de ajustarse a las siguientes determinaciones:

- Realizarse en una parcela que cumpla las condiciones de parcela mínima edificable para la categoría de SNU., en que se pretenda ubicar.
- Se separará una distancia mínima a carreteras, acorde a la legislación de carreteras, 15 a ejes de caminos y 10 metros al resto de los linderos
- Justificar la no formación de nuevo tejido urbano.
- Informe de impacto ambiental favorable.
- En lugares de paisaje abierto no podrán limitar el campo visual de valores naturales panorámicos ni desfigurar el paisaje en particular las perspectivas del núcleo e inmediaciones de las carreteras y los caminos.



- Las construcciones armonizarán con el entorno inmediato, así como no presentar paramentos inacabados, debiendo usar formas, materiales y colores que favorezcan la integración en el entorno.
- Las construcciones y actividades deberán justificar la calidad del abastecimiento de agua acorde a la actividad y la depuración de los residuos sólidos y vertidos derivados de la actividad asegurando la conservación medio ambiental de las parcelas en que se sitúen y del entorno natural.

Subcapítulo 3.2.2. Usos permitidos en el SNU sin necesidad de obtener calificación urbanística.

Artículo 3.2.2.1. Usos permitidos en el SNU sin necesidad de obtener calificación urbanística.

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, y con las limitaciones que para cada categoría se contienen en el presente Capítulo, podrán realizarse los actos que amparan el derecho de propiedad y el régimen jurídico del SNU. Que comportan los usos naturales y vinculados:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados.
- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, acordes a la legislación.
- Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.
- Los vallados de fincas mediante setos y mallas.
- La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
- La realización de construcciones e instalaciones, incluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

Con carácter general, los usos naturales y vinculados en esta clase de suelo se realizarán de conformidad con lo dispuesto en la legislación de aplicación y la obligatoriedad de obtener

los informes sectoriales que le sean de afección la actividad o la situación de la misma y la correspondiente licencia de obra para las edificaciones e instalaciones que la precisen.

Artículo 3.2.2.2. Instalaciones desmontables para mejora de cultivos.

Con carácter general en el s.n.u se admitirán las instalaciones de mejora de cultivos tipo túneles de protección, sombreado e invernaderos, de carácter temporal y que no impliquen la necesidad de cimentación para su instalación y que no tengan la consideración de construcciones según la legislación de la edificación vigente. Los invernaderos con dimensiones y estructuras propias de naves industriales que precisan cimentación, serán considerados construcciones según la legislación vigente en el momento de ejecución.

Los materiales empleados serán plásticos transparentes o traslucidos, sobre perfilaría metálica hincada en el terreno o apoyada dados prefabricados, su altura no será superior a la precisa para el desarrollo de los cultivos y no superior a tres metros.

Artículo 3.2.2.3. Vallados de fincas.

Materiales: Se realizarán con seto vegetal o vallados con alambre y malla metálica acorde a las determinaciones de la administración de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura. La altura máxima será de 2 metros, se regirán según las determinaciones del Decreto 226/2013, de 5 de diciembre de 2013, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 3.2.2.4. Reposición de muros y edificaciones existentes.

Condiciones y requisitos:

Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de los usos autorizados en cada una de las categorías de SNU, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los respectivos tipos de SNU. También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, bajo las mismas condiciones y siempre que éstas conserven la estructura esencial. En ningún caso podrá alterarse la estructura.

En los casos de rehabilitación para usos de alojamiento colectivo para trabajadores temporeros, o viviendas de agricultores vinculadas a la explotación, el proyecto deberá reunir las mismas características de habitabilidad que se fijan para todos los edificios de viviendas en este capítulo.

Si se realizan vertidos, estos serán acordes a lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico o legislación aplicable. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de



las aguas residuales, con conexión a la red general o por medio de fosa séptica de validez reconocida.

Las construcciones, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Documentación:

Se aportarán los mismos documentos que en suelo urbano, según sea obra menor o mayor, acompañado de Estudio Abreviado de Impacto Ambiental.

Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las N.U., se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para obra nueva en suelo urbano.

Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial de aplicación. En cualquier caso, la alteración de uso o volumen vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, o en el entorno ambiental, precisa estudio abreviado de impacto ambiental y calificación urbanística establecida por la consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Si no hay alteración del uso y éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación de licencia de obra menor o de obra mayor, según proceda, acorde a la legislación de edificación vigente y en caso de alteración del uso la tramitación será acorde a las determinaciones para el nuevo uso.

La parcela mínima será la mínima agraria o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente, en el caso de ser esta necesaria por el uso a que se destina la edificación.

Artículo 3.2.2.5. Construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental.

Condiciones y requisitos:

Con carácter general se admite la construcción de edificaciones, incluidas las viviendas, vinculadas a la explotación del medio rural, que vengan requeridas por estas de forma directa o sirvan para su mejora.

Se aportarán los mismos documentos que para una edificación o instalación en suelo urbano. Siendo necesaria la licencia de obras en las edificaciones, acompañado de Estudio de Impacto Ambiental si lo exige la legislación sectorial o medio ambiental según el uso.

Subcapítulo 3.2.3. Usos permitidos en el SNU con necesidad de obtener calificación urbanística.

Artículo 3.2.3.1. Usos permitidos en el SNU con necesidad de obtener calificación urbanística.

El suelo no urbanizable común precisa ser calificada las construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan

satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- h) El establecimiento de instalaciones de obtención de energía a partir de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o recursos naturales renovables, no contaminantes y que tras su desmantelación permitan la reposición del suelo a su estado natural.

Subcapítulo 3.2.4. Condiciones específicas de la edificación vinculada a cada tipo de uso

Artículo 3.2.4.1. Edificaciones permitidas.

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su uso, ubicación en las distintas categorías de suelo y de la necesidad de obtener licencia de obra o calificación urbanística, se admite la edificación vinculada a:
 - a) La explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos.
 - b) La explotación de los recursos mineros.
 - c) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevo tejido urbano y en el caso de usos autorizables la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán admitirse las edificaciones e instalaciones para usos destinados a:
 - a) Equipamientos colectivos, precisan además justificar la necesidad o conveniencia de su ubicación en suelo no urbanizable.
 - b) Actividad industrial y terciaria. Precisan igualmente justificar la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos.
 - c) La vivienda familiar aislada.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo, cuando se indica que la parcela mínima será la mínima agraria, se refiere a la de la zona en la que se pretende situar la construcción.



3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

Artículo 3.2.4.2. Edificaciones vinculadas a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos

1. Podrán construirse edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad agrícola, ganadera y explotación de recursos naturales.
2. Dentro de estas construcciones establecemos dos tipos en función de su uso y volumen e impacto ambiental.
 - Casetas de aperos.
 - Naves y cobertizos.
3. Condiciones de la edificación.

En el caso de las casetas de aperos, podrán construirse si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la mínima agraria de la zona en la que se pretende situar la construcción.
- b) Se separará una distancia mínima de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y 5 metros al resto de los linderos.
- c) La superficie máxima edificable será de 30 m², en una sola planta y con una altura máxima incluyendo la cubierta de 4,50 metros.
- d) Se utilizarán ineludiblemente los materiales tradicionales de la zona: acabados exteriores enfoscados y pintados en blanco, teja roja o chapa de color rojo en la cubierta y la carpintería será de madera o metálica en colores tradicionales.
- e) El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas, si no existen.
- f) El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola.
- g) La distancia mínima al límite del suelo urbano o suelo apto para urbanizar será de 100 metros en línea recta.



h) La distancia mínima a cualquier otra caseta o edificación existente será de 50 metros.

En el caso de las naves para uso agroganadero, deberán darse las siguientes condiciones:

- a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la mínima agraria de la zona en la que se pretende situar la construcción.
- b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y de 5 metros al resto de los linderos.
- c) La superficie máxima edificable será del 10 % de la superficie total de la parcela.
- d) El número máximo de plantas será de una.
- e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 6,5 metros.
- f) El suministro eléctrico podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.
- g) Cuando las naves tengan por objeto albergar animales, según el tipo y número de animales, el proyecto deberá recoger la solución adoptada para la eliminación de residuos sólidos y líquidos, no autorizándose los pozos ciegos ni cualquier otro sistema que sea susceptible de provocar contaminación de aguas superficiales o subterráneas, o extensión de malos olores hacia la población.
- h) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. Preferentemente el acabado exterior será enfoscado y pintado en fachadas, las cubiertas serán acabadas en teja roja, chapa o placas de fibrocemento roja (salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos).
- i) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 250 metros.

Artículo 3.2.4.3. Edificaciones vinculadas a explotaciones de extracción de mineral.

1. Podrán construirse edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad extractiva de minerales, cumpliéndose las determinaciones generales para las actividades en SNU y las específicas para la de extracción de áridos, debiendo asegurarse la regeneración de las condiciones naturales y paisajísticas del suelo de la zona en que se realicen.
2. Condiciones de la edificación.
 - a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la mínima agraria de la zona en la que se pretende situar la construcción.



- b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y de 5 metros al resto de los linderos.
- c) La superficie máxima edificable será del 10 % de la superficie total de la parcela.
- d) El número máximo de plantas será de dos.
- e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 9,5 metros.
- f) El suministro eléctrico podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.
- g) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. Se admiten acabados exteriores en bloques vistos, las cubiertas serán acabadas en teja roja, chapa o placas de fibrocemento, salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos.
- h) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será la establecida por la legislación Medio Ambiental vigente.

Artículo 3.2.4.4. Edificaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.

1. Las instalaciones y edificaciones destinadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.
2. Condiciones de la edificación.
 - a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la mínima permitida en la legislación de aplicación.
 - b) En el caso de las estaciones para suministro de carburante se podrá adscribir y destinar al uso comercial una superficie máxima de 50 m².
 - c) La superficie máxima edificable será del 25 % de la superficie total de la parcela.

Artículo 3.2.4.5. Edificaciones vinculadas a equipamientos públicos colectivos.

1. Las instalaciones y edificaciones destinadas a equipamientos públicos tendrán composición libre y se adecuarán a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.



2. Condiciones de la edificación.

- a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la mínima permitida en la legislación de aplicación.
- b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y de 5 metros al resto de los linderos
- c) La superficie máxima edificable será del 50 % de la superficie total de la parcela o superficie adscrita.
- d) El número máximo de plantas será de dos.

Artículo 3.2.4.6. Edificaciones vinculadas a la actividad industrial.

1. El uso industrial es característico del suelo urbano, no obstante, es aceptable su implantación en el suelo no urbanizable en los siguientes supuestos:

- a) Actividades, que estando clasificadas como inocuas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter y necesidades o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
- b) Las actividades que estén sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística y medio ambiental vigente, por suponer un riesgo su ubicación en suelo urbano.

2. Condiciones de la edificación.

- a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será de 15.000 metros cuadrados.
- b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos de 5 metros al resto de los linderos.
- c) La superficie máxima edificable será del 40 % de la superficie total de la parcela.
- d) El número máximo de plantas será de dos.
- e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 6,5 metros. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- f) El suministro eléctrico podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.



- g) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. Se admiten acabados exteriores en bloques vistos, las cubiertas serán acabadas en teja roja, chapa o placas de fibrocemento, salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos.
- h) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable en las industrias será de 200 metros y de 75 metros a viviendas existentes no vinculadas a la industria, no obstante, la legislación medio ambiental puede establecer restricciones específicas según sea la autorización ambiental que corresponda.
- i) Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construya.

Artículo 3.2.4.7. Edificaciones vinculadas a la actividad Terciaria.

1. La edificación destinada al uso terciario en cualquiera de sus clases pormenorizadas se asimilará a las condiciones de las vinculadas a industrias.

Artículo 3.2.4.8. Edificaciones destinadas a viviendas familiares.

1. En el caso de vivienda unifamiliar aislada deberán cumplirse al menos las siguientes condiciones:
 - a) La unidad rústica mínima apta y vinculada a la vivienda no podrá ser inferior a 1,5 Ha y la nueva vivienda sumada a las existentes en el entorno no puede alcanzar una densidad superior a 1 vivienda cada 2 Ha.
 - b) La ocupación máxima será el 2 % de la superficie de la parcela como límite máximo sobre rasante, no computando los sótanos ni semisótanos, que no tengan ningún punto a más de 1 metros sobre rasante, medido a la cara superior del forjado de planta baja, la planta bajo rasante no podrá sobresalir de la planta baja.
 - c) El número máximo de plantas será de dos. La altura máxima de la edificación, de la rasante a la coronación de la cubierta, será de 7,0 metros.

No podrán construirse pistas deportivas, del tipo frontones o similares, que precisen muros de fábrica de más de 3,0 metros de altura.
 - d) Los materiales serán los de fábricas tradicionales enfoscadas y pintadas en blanco, las cubiertas serán de teja roja y las carpinterías de cualquier material en color tradicional.
 - e) La distancia mínima entre viviendas será de 50 metros.



- f) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 100 metros.
- g) La distancia mínima a linderos será de 5 metros, y de 15 al eje de caminos, sin perjuicio de lo que dispongan la normativa de carreteras u otras aplicables cuando sea el caso.
- h) Las viviendas deberán contar con fosa séptica y sistema de depuración, no autorizándose en ningún caso pozos ciegos ni vertidos directos a cauces.
- i) Si las viviendas van a contar con abastecimiento de agua potable, deberá demostrarse la potabilidad del agua.
- j) El suministro eléctrico será por sistemas autóctonos o por tendidos eléctricos con el menor impacto ambiental posible.
- k) No será precisa la existencia de explotación agrícola vinculada a la vivienda.

Subcapítulo 3.2.5. Condiciones particulares

Artículo 3.2.5.1. Suelo no Urbanizable Común (SNUC).

1. En el Término Municipal de Carmonita pertenecen a esta categoría aquellos suelos que no tengan una protección expresa en el plano OE-2, por tratarse de eriales, tierras de cultivo en secano de calidad normal, terrenos incultos, sin valores naturales o culturales de interés y además resultan inadecuados o innecesarios para el desarrollo urbano.
2. Esta categoría de suelos no goza de ninguna protección especial, más allá de la debida al SNU en general. Estos suelos se consideran de mayor admisibilidad para las actividades que deban ubicarse alejadas del núcleo urbano por resultar incompatibles con el conjunto residencial y los usos propios del suelo urbano y para aquellas que justificadamente deban situarse en suelo no urbanizable.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos sin necesidad de obtener calificación, indicados en este Capítulo.
2. Podrán permitirse todos los usos indicados de manera genérica que no precisan calificación urbanística.
3. Excepcionalmente podrán permitirse, previa calificación urbanística, todas las edificaciones admisibles en SNU, indicadas en este Capítulo, vinculadas directamente o no con la actividad natural del suelo, incluso la vivienda unifamiliar, se indican a continuación:



- La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- El establecimiento de instalaciones de obtención de energía a partir de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o recursos naturales renovables, no contaminantes y que tras su desmantelación permitan la reposición del suelo a su estado natural.
- Explotaciones de extracción de recursos minerales cuya tramitación medio ambiental resulte favorable.

4. La máxima edificabilidad será:

- 0,5 m²/m² y la ocupación máxima el 50 % de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos.

- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.
- 0,2 m²/m² y la ocupación máxima el 20 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con uso industrial y terciario.
- 0,25 m²/m² y la ocupación máxima el 25 % de la superficie total de la parcela en edificaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
- 0,1 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con usos vinculados a explotaciones de extracción de mineral y a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos.

Artículo 3.2.5.2. Suelo de Protección Estructural Agrícola (SNU-PEA).

1. Por indicación del Documento de Referencia de la Dirección General de Medio Ambiente se recogen en esta categoría los suelos de cultivo situados al sur del núcleo urbano.
2. Esta categoría de suelos goza de protección especial por su importancia agrícola. En estos suelos se consideran admisibles las actividades que deban ubicarse alejadas del núcleo urbano por resultar incompatibles con el conjunto residencial y los usos propios del suelo urbano y para aquellas que justificadamente deban situarse en suelo no urbanizable, siempre que no afecten negativamente a los valores agropecuarios.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados.
2. Podrán permitirse todos los usos de manera genérica que no precisan calificación urbanística.
3. Excepcionalmente podrán permitirse, previa calificación urbanística, todas las edificaciones admisibles en SNU., indicadas en este Capítulo, vinculadas directamente o no con la actividad natural del suelo, incluso la vivienda unifamiliar, se indican a continuación:
 - La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
 - Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el



mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

- Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- Instalaciones o establecimientos de carácter terciario destinados al uso específico hotelero. Deberán cumplir las determinaciones de la calificación urbanística, así como las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente y siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. La parcela mínima será de 8Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.
- La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- El establecimiento de instalaciones de obtención de energía a partir de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o recursos naturales renovables, no contaminantes y que tras su desmantelación permitan la reposición del suelo a su estado natural.
- Explotaciones de extracción de recursos minerales cuya tramitación medio ambiental resulte favorable.

4. La máxima edificabilidad será:

- 0,1 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos.

- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.
- 0,15 m²/m² y la ocupación máxima el 15 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con uso industrial y terciario.
- 0,25 m²/m² y la ocupación máxima el 25 % de la superficie total de la parcela en edificaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
- 0,1 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con usos vinculados a explotaciones de extracción de mineral y a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos.

Artículo 3.2.5.3. Suelo de Protección Ambiental a arroyos, embalses y charcas (SNU-PAA).

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los indicados en el Plano OE-2 a escala 1:20.000., que incluyen los suelos situados en la zona de inundabilidad y a menos de 100 metros de la línea de máxima crecida y que por lo tanto supone un riesgo para el desarrollo de actividades permanentes que precisen instalaciones o edificaciones estables y un riesgo para la calidad paisajista.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores hídricos y propios de los cursos de aguas, las charcas y embalses de carácter público a nivel medio ambiental por lo que las actividades y usos se autoricen deberán contar con el informe favorable del Organismo competente en la cuenca hidrográfica.
3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima de las determinadas en la legislación sectorial aplicable, que será la vigente en el momento de producirse la solicitud de para la actividad o modificación de la misma. En el presente establecen una zona de Servidumbre de uso público de 5 m, a partir de la línea de máxima avenida y de 100 metros a de policía de aguas.

Usos y edificaciones permitidas.

1. En los 5 metros de Servidumbre de uso público sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los usos e instalaciones necesarias para el aprovechamiento natural de las charcas y los relacionados con infraestructuras y equipamiento públicos destinados a la conservación y

puesta en valor de las mismas. También serán admisibles las explotaciones de extracción de recursos minerales, que hayan obtenido informe favorable del organismo responsable de la cuenca hidrográfica y cuya tramitación medio ambiental resulte favorable.

2. En la banda de terreno correspondiente a la zona de Policía de aguas fuera de la Servidumbre de uso público, los usos e instalaciones deberán contar con el correspondiente informe favorable del organismo competente de la cuenca hidrográfica, podrán darse los mismos usos que en suelo no urbanizable común o protegido, según la categoría de suelo en que se encuentre el embalse o la charca, que hayan obtenido informe favorable del organismo responsable de la cuenca hidrográfica y cuya tramitación medio ambiental resulte favorable.
3. La máxima edificabilidad y condiciones para las edificaciones autorizadas será la indicada, según el uso, para SNU común o protegido del entorno en que se encuentre el embalse o la charca, incluidos las explotaciones de extracción de recursos minerales, que hayan obtenido informe favorable del organismo responsable de la cuenca hidrográfica y cuya tramitación medio ambiental resulte favorable.

Artículo 3.2.5.4. Suelo de Protección Arqueológica (SNU-PCR).

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los suelos indicados en el Plano OE-2 a escala 1:20.000, que incluyen los suelos situados a menos de 200 metros del punto más exterior de los restos arqueológicos conocidos o que puedan aparecer en el futuro.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores de interés histórico artístico de los restos arqueológicos. Esta protección podrá dejar de estar vigente una vez la consejería de la Junta de Extremadura competente en patrimonio haya estudiado la zona y delimitado un área de protección específica o la considere innecesaria.
3. Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados al organismo competente en Patrimonio Cultural de Junta de Extremadura en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el Ayuntamiento cuando tenga noticia de tales hallazgos comunicará igualmente a dicho organismo.
4. Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicará su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas al organismo.



Usos y edificaciones permitidas.

1. Sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos, los genéricos que no precisan calificación urbanística. El PGM también admitirá los usos y actividades que hayan obtenido informe favorable del organismo de la Junta de Extremadura competente en Patrimonio, siempre acorde con los admitidos en la categoría de snu en que se encuentra el objeto de protección.
2. No se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, subsoluciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características.
3. Previa a la autorización de cualquier actividad u obra bajo rasante natural será precisa una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determine o descarte la existencia de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirma la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección, previa inspección y evaluación 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, 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.
4. La máxima edificabilidad será 0,5 m²/m² y la ocupación máxima el 50 % de la superficie total de la parcela o superficie adscrita para usos dotacionales. Para los demás usos que el organismo de la Junta de Extremadura competente en patrimonio pudiera informar favorablemente, la máxima edificabilidad y condiciones para las edificaciones autorizadas será la indicada, según el uso, para SNU común o protegido del entorno en que se encuentre el resto arqueológico objeto de la protección.
5. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de destocamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Artículo 3.2.5.5. Suelo de Protección Natural (SNU-PN).

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:25.000, que incluyen la totalidad de los suelos correspondientes a la categoría:

SNU- PNH Suelos de Protección Natural a hábitats.



2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores naturales por los que han sido protegidos.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieran desarrollándose en estos lugares y los genéricos sin necesidad de obtener calificación, indicados en este Capítulo siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de la zona.
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.
3. En estos suelos a pesar de estar fuera de la red Natura 2000, pueden provocar afección sobre esta, por lo que será preceptivo informe de afección.
4. Excepcionalmente podrán permitirse, previa calificación urbanística, los usos y las edificaciones, vinculadas directamente o no con la actividad natural del suelo, que se indican a continuación:
 - La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. La parcela mínima será de 8Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.
 - La implantación y el funcionamiento de equipamiento colectivo, relacionados con el objeto de la protección y divulgación de los valores protegidos, o con otro objeto que deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. La parcela mínima será de 8Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.
 - Instalaciones y establecimientos de carácter industrial o terciario. Deberán cumplir las determinaciones de la calificación urbanística, así como las determinaciones de la legis-



lación sectorial correspondiente y siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. La parcela mínima será de 8Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.

- La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. La parcela mínima será de 8Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.
- Explotaciones de extracción de recursos minerales cuya tramitación medio ambiental resulte favorable.

4. La máxima edificabilidad será limitada a:

- 0,1 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos.
- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.
- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con uso terciario.
- 0,1 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con usos vinculados a explotaciones de extracción de mineral y a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos.

Artículo 3.2.5.6. Suelo de Protección de protección a carreteras (SNU-PIC).

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los suelos indicados en el Plano OE-2 a escala 1:20.000, que son coincidentes con los suelos de protección a carreteras de la legislación sectorial correspondiente.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad de las vías de comunicación supramunicipal y cualquier actuación o construcción que se realice precisará informe favorable de la administración competente sobre la carretera BA-099.
3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima de las determinadas en la legislación sectorial aplicable, que será la vigente en el momento de producirse la solicitud de



para la actividad o modificación de la misma. En el presente establecen La zona de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación. La línea de edificación en los tramos convencionales está a 25 metros del límite de la calzada (línea blanca que separa el carril del arcén) y la zona de afección abarca una franja de 35 metros a ambos lados medidos desde la arista exterior de la explanación.

Usos y edificaciones permitidas.

1. En la zona de afección de la carretera sólo podrán darse los usos (con informe favorable del organismo responsable de la misma), que sean compatibles con la naturaleza de la protección, de los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisen calificación urbanística, así como los destinados a infraestructuras y equipamientos con las limitaciones que determine la legislación sectorial de aplicación.
2. Se podrán permitir las edificaciones o instalaciones vinculadas a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos, así como los usos y edificaciones admisibles en la categoría de SNU en que se encuentre el trazado correspondiente, respetando la línea de edificación y demás determinaciones indicadas en la legislación sectorial.
3. Excepcionalmente se podrán permitir las edificaciones o instalaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
4. La máxima edificabilidad será: la misma que en la categoría de SNU en que se encuentre el trazado, para los usos y edificaciones que obtengan el informe favorable del organismo competente en la administración de la carretera.

Artículo 3.2.5.7. Suelo de Protección de protección de ferrocarril (SNU-PIF).

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los suelos indicados en el Plano OE-2 a escala 1:20.000, que son coincidentes con los suelos de protección a ferrocarriles de la legislación sectorial correspondiente.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad de las vías de comunicación ferroviarias supramunicipal y cualquier actuación o construcción que se realice precisará informe favorable de la administración responsable de la línea convencional Cáceres-Aljucén y de la línea de Alta Velocidad Madrid-Extremadura, cuyos trazados afectan al término municipal.



3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima de las determinadas en la legislación sectorial aplicable, que será la vigente en el momento de producirse la solicitud de para la actividad o modificación de la misma. En el presente definen:

Zona de dominio público: franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Zona de protección: franja de terrenos a cada lado de las líneas ferroviarias, delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

Línea límite de la edificación: se sitúa a 50 metros a partir de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

Usos y edificaciones permitidas.

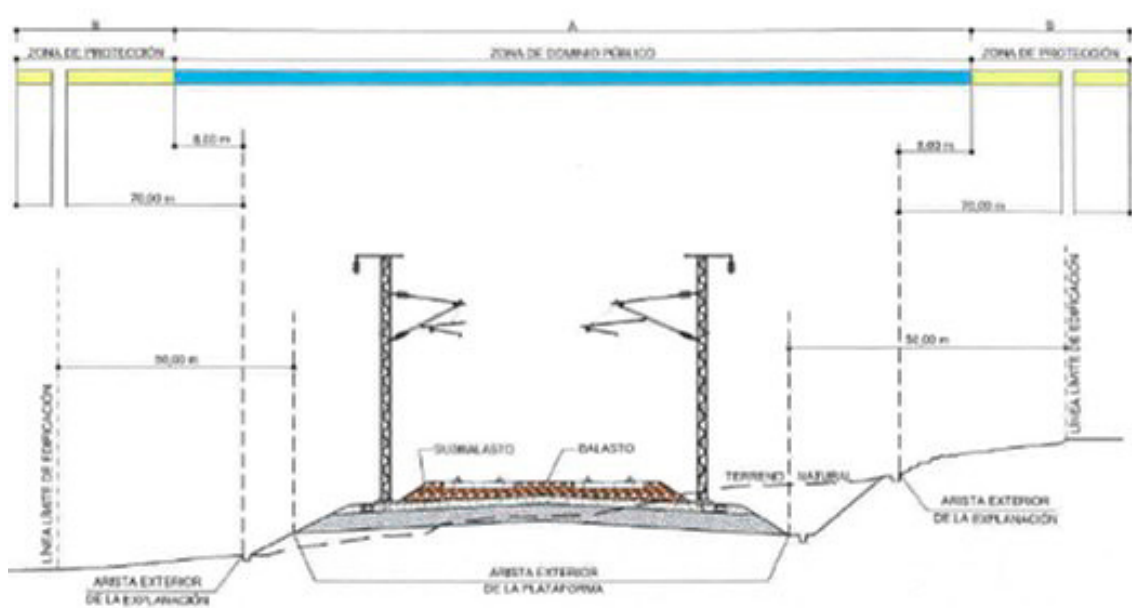
1. En zona de dominio público sólo podrán darse los usos y obras admisibles por la legislación ferroviaria, tales como necesarias para la prestación del servicio público ferroviario y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá permitirse el cruce, tanto aéreo como subterráneo para obras e instalaciones de interés privado.
2. "En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario".

Se podrán permitir las edificaciones o instalaciones vinculadas a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos, así como los usos y edificaciones admisibles en la categoría de SNU en que se encuentre el trazado correspondiente, respetando la línea de edificación y demás determinaciones que indican:

"1. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas"

“3. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación quedando prohibida la quema de rastrojos”.

3. Gráfico de la zona de dominio público y de la zona de protección del ferrocarril.



Artículo 3.2.5.8. Suelo de Protección a caminos (SNU-PIM).

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos de los caminos indicados en el Plano OE-2 a escala 1:20.000, y recoge los suelos incluidos en una franja de 15 metros a cada lado del eje de los caminos públicos y 5 metros de la delimitación exterior, aun cuando no estén indicados en el plano OE-2.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad del sistema de caminos y vías pecuarias del Término Municipal.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la naturaleza de la protección de entre los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los destinados al mantenimiento y mejora de la propia de la red de caminos y vías pecuarias.
2. Se podrán permitir instalaciones vinculadas al mantenimiento y mejora de la red de caminos y vías pecuarias. No se podrán permitir edificaciones de ningún tipo en las vías y en



snu no se podrá situar edificación en la banda de protección de 5 metros desde la línea exterior de la vía.

Artículo 3.2.5.9. Suelo de Protección a Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PII).

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los indicados en el Plano OE-2 a escala 1:20.000, entre los que se distinguen la Protección a las redes y elementos de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y electricidad, que se sitúan en el snu y recoge los suelos incluidos en una franja de 10 metros a cada lado del eje del trazado de las redes o del perímetro de las instalaciones.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad del uso dotacional.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la naturaleza de la protección de entre los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los destinados al mantenimiento y mejora de las propias instalaciones y equipamientos.

Capítulo 3.3. Condiciones edificatorias de suelo urbanizable

Subcapítulo 3.3.1. Planeamiento en suelo urbanizable

Artículo 3.3.3.1. Desarrollo normal.

1. A tenor de lo dispuesto en la LSOTEX, el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere tras la aprobación del Programa de Ejecución y el derecho a la edificación por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos precisados por el planeamiento parcial.
2. Este suelo se desarrollará mediante la realización de consulta previa de viabilidad acorde al punto 3 del Artículo 10 de la LSOTEX en el caso de no estar contenidas en el PGM las bases orientativas y orden básico de prioridades para su ejecución. Estas bases en general se consideran satisfechas cuando el sector tenga fijada la ordenación detallada en el PGM y se apliquen las determinaciones para los PU que fijan esta UN y se cumpla el orden de prioridades o temporal fijado en el PGM.

Cuando estén establecidas para el sector en el PGM las bases y criterios para la ejecución, el desarrollo del sector se realizará por los mismos procedimientos que las unidades de actuación en el suelo urbano



3. Los PP formarán parte de la alternativa técnica del programa de ejecución, se realizarán sobre unidades urbanísticas integradas, afectando a sectores completos de SUB considerando como tales unidades los sectores que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista por el Plan General, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.
4. A tenor de lo dispuesto por el Artículo 25 del RP, en los planos de ordenación a escala 1:1.000 se señalan los usos que, para cada área del SAU, pueden ser considerados como compatibles con la estructura general de la ordenación urbanística, así como los sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en los PP.
5. En el Anexo correspondiente se recoge la ficha de determinaciones urbanísticas para la unidad de SUB prevista

Artículo 3.3.1.2. Planes Parciales.

1. Los planes parciales deberán redactarse de acuerdo a lo previsto por el RP, artículos 52 al 62.
2. Se establecen las siguientes condiciones complementarias para la redacción de los PP:
 - a) Los PP respetarán, en su diseño, la ordenación prevista en la documentación gráfica a escala 1:1.000 que acompaña al PGM, la cual es vinculante.
 - b) Podrán admitirse pequeñas modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en el PGM.
 - c) Cuando sea necesario proceder a este tipo de modificaciones, el Ayuntamiento habrá de autorizarlas antes de admitir a trámite el proyecto de PP.
 - d) Los PP habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle. La escala mínima de la documentación gráfica será de 1:500.
 - e) Los PP expresarán claramente el porcentaje de cesión del aprovechamiento neto o lucrativo resultante, porcentaje que estará acorde con la legislación vigente.

**Artículo 3.3.1.3. Planes Especiales.**

1. En Suelo Urbanizable se podrán formular Planes Especiales sin necesidad de previa aprobación del plan parcial, con la finalidad básica de desarrollar elementos del sistema general situados en este tipo de suelo, pudiendo ser su objetivo completar o mejorar la red de comunicaciones, el sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verde, el sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de municipio de protección, o las redes generales de infraestructura.
2. En cuanto a su contenido y determinaciones estará sujeto a las indicadas en el Artículo 75 a 84 del RP.

Artículo 3.3.1.4. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle podrán redactarse de forma general en todas las unidades de actuación previstas en suelo urbanizable con ordenación detallada en esta PGM aunque no esté previsto planeamiento de desarrollo, con la función de ajustar esta en el momento de su ejecución, pudiendo incluso adaptar la forma de los espacios libres de cesión obligatoria previstos por estas PGM en las distintas actuaciones.
2. La función, contenido y determinaciones de los Estudios de Detalle así redactados serán las indicadas en el RP.

Artículo 3.3.1.5. Limitaciones.

Mientras no se hayan aprobado los Planes Parciales previstos por estas PGM, no se podrán autorizar otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX, las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas, también podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar en estas obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

Una vez aprobado el plan parcial se estaría sujeto a las limitaciones del suelo urbano.

Artículo 3.3.1.6. Modificaciones de la parcelación.

1. Desde el momento de la aprobación definitiva del PGM quedan prohibidas las parcelaciones en áreas aptas para urbanizar, salvo que sean parcelaciones agrarias, o las reparcelaciones urbanísticas que sean necesarias como consecuencia del plan parcial y una vez aprobado los programas de ejecución y proyectos de reparcelación correspondientes.
2. En el caso de realizarse parcelaciones agrarias, éstas deberán atenerse a lo dispuesto para el suelo no urbanizable en estas N.U.

Capítulo 3.4. Condiciones edificatorias del suelo urbano

Subcapítulo 3.4.1. Planeamiento En suelo urbano

Artículo 3.4.1.1. Requisitos para el desarrollo de las actuaciones.

De acuerdo con lo previsto en la exposición de motivos de la LSOTEX, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el planeamiento, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas al propietario. En consecuencia:

En el suelo urbano consolidado la actuación de los propietarios, públicos o privados, consiste en la normal actividad sometida a la concesión de licencia, sin otro requisito que el de la presentación de la documentación necesaria para la obtención de la misma.

En el suelo urbano no consolidado, la actuación de los propietarios, públicos o privados, viene condicionada a la tramitación, aprobación y ejecución de aquellos actos encaminados a conseguir que un terreno adquiera la plena condición de solar, según haya sido dispuesto para cada uno de los casos en estas Normas, y siempre garantizando los principios de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico.

Artículo 3.4.1.2. Desarrollo del Planeamiento.

Desarrollo obligatorio:

- Cuando esté expresamente previsto en este PGM actuaciones urbanizadoras en unidades de actuación, será preciso para su desarrollo la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, ajustándose este a las determinaciones y contenidos del Artículo 118 y 119 de la LSOTEX.
- Cuando esté expresamente previsto en este PGM actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias, la administración podrá ejecutar las obras de forma directa en virtud del Artículo 155, con cargo del costo de las obras a los propietarios del ámbito al que sirvan. Para ello será preciso la aprobación del Proyecto de urbanización y en su caso el de reparcelación.
- Cuando el PGM, prevea actuaciones aisladas de urbanización o de edificación para cuya ejecución no es preciso la delimitación de un ámbito de gestión, por ser sufragadas en su totalidad por la Administración pública, y cuyo objeto es en general la ejecución o mejora de elementos de las redes básica o pormenorizada correspondientes a viales, equipamientos, espacios libres o infraestructuras.

Su identificación y localización gráfica se contiene en los planos de ordenación estructural OE-3, debiendo adaptarse las condiciones de cálculo, diseño y ejecución de cada una de ellas a las condiciones generales y particulares que se definen para los proyectos de urbanización.

Desarrollo facultativo: Independientemente de los fijados desde estas PGM, podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle con cualquiera de las finalidades recogidas en la LSOTEX y el RP, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de estas PGM, debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.

Artículo 3.4.1.3. Los Estudios de Detalle.

Si no se establece expresamente otra cosa desde estas PGM, el Estudio de Detalle deberá disponer la edificación de acuerdo con el tipo de ordenación y las condiciones de uso y edificación de la zona correspondiente, según la zonificación fijada por estas PGM y acorde al Artículo 91 y 92 del RP.

Mientras no se hayan aprobado los Programa de Ejecución que en su caso contengan los Estudios de Detalle previstos como obligatorios por estas PGM, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

Los Estudios de Detalle podrán redactarse de forma general en todas las unidades de actuación previstas en esta PGM, aún cuando este fijada la ordenación detallada y no esté previsto planeamiento de desarrollo, con la función de ajustar esta en el momento de su ejecución, pudiendo incluso adaptar la forma de los espacios libres de cesión obligatoria previstos por estas PGM en las distintas actuaciones.

Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos indicados en el Artículo 94 del RP.

Artículo 3.4.1.4. Los Planes Especiales.

En suelo urbano la finalidad de los Planes Especiales será la ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos o la reforma interior de áreas del suelo urbano, marcadas en el PGM como Zonas a Redefinir, delimitadas en unidades de actuación a desarrollar mediante un Plan Especial.

A instancia del Ayuntamiento o de otras Administraciones podrán formularse planes especiales no contemplados en el PGM con las finalidades indicadas en el Artículo 63 y 75 del RP.

Mientras no se hayan aprobado los Programas de Ejecución que incluyan los Planes Especiales previstos como obligatorios por estas PGM, sólo podrán autorizarse obras de conservación y

reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

Los Planes Especiales de Ordenación se referirán entre otros a los aspectos definidos en el Artículo 75 a 84 del RP.

Los Planes Especiales de Reforma Interior tendrán los objetivos y determinaciones indicadas en los Artículos 63 a 74 del RP.

Subcapítulo 3.4.2. Ejecución del planeamiento

Artículo 3.4.2.1. Proyectos de Parcelación.

Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la división o subdivisión, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes o parcelas.

Los proyectos de parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria descriptiva de la parcelación existente y de la propuesta, con expresión detallada de los linderos, superficies, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieran de constituirse.
- Planos de situación, catastral, estado actual indicando la edificación e infraestructuras existentes.
- Planos de la parcelación propuesta, con indicación de los linderos, superficies resultantes y características de la parcelación.

Artículo 3.4.2.2. Proyectos de Urbanización.

1. Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en la sección anterior, los propietarios presentarán Proyecto de Urbanización del polígono o unidad de ejecución, el cual seguirá la tramitación legal que le es propia. La finalidad del PU será la de materializar las determinaciones del PGM, mediante la construcción de los elementos que en ellas estén previstos para desarrollar las actuaciones. También podrán ser promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del PGM, para el suelo urbano (alineaciones, usos, etc). En ningún caso un proyecto de urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación.
2. Los PU, tanto si son redactados por los particulares como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que constan en este epí-



grafe. El incumplimiento de esta Norma será motivo suficiente para provocar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

3. Los PU desarrollarán polígonos o unidades de ejecución completos, cuando se trate de este tipo de actuaciones. Queda por tanto expresamente prohibida la división de unidades a efectos de urbanización en aquellos polígonos o unidades de ejecución que se fijan. Si podrán desarrollarse por fases, que deberán asegurar la funcionalidad de las obras ejecutadas y su correcta incorporación a las redes generales.

Artículo 3.4.2.3. Contenido y determinaciones de los Proyectos de Urbanización.

1. El PU no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras. En consecuencia, se estará a todo lo dispuesto para este tipo de proyectos en el Artículo 121 de la LSOTEX, teniendo muy en cuenta que el PU deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.
2. El PU podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc) se tramitará simultáneamente al PU la correspondiente modificación del PGM.
3. El PU contendrá las determinaciones precisas para acometer las obras siguientes:
 - a) Movimiento de tierras.
 - b) Pavimentación de calzadas y cualesquiera otros espacios que el PGM fije en su documentación gráfica y que hayan de ser utilizados por el público.
 - c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas fluviales y residuales.
 - e) Red de distribución de energía eléctrica.
 - f) Red de alumbrado público.
 - g) Jardinería de los espacios públicos libres.



- h) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, pape-
leras, árboles, jardineras, etc).
 - i) Señalización vial.
 - j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.
4. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del PU cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.

Artículo 3.4.2.4. Cuadro de preferencias en el tratamiento de los P.U.

1. En la redacción del PU se tendrá en cuenta la normativa específica sobre la materia y espe-
cialmente las Normas Básicas y Normas Tecnológicas de la edificación en vigor.
2. En el tratamiento de suelos, aceras, bocas de riego, puntos de luz y amueblamiento urbano
los elementos constructivos deberán adaptarse a las características arquitectónicas y am-
bientales de la zona a urbanizar.
3. En el caso del suministro de energía eléctrica, deberán cumplirse además las siguientes
condiciones:
 - a) El cálculo de las redes de distribución se efectuará para una dotación por vivienda de 10
Kw.
 - b) La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios previa autorización de la Dele-
gación de Industria. El tendido de los cables será subterráneo preferentemente, acorde
con el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y las Normas de la Cia. suministradora.
 - c) La distribución en alta tensión se efectuará asimismo mediante cables preferentemente
subterráneos.
 - d) Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por
razones técnicas, deberán diseñarse en consonancia con las características arquitectó-
nicas de las viviendas circundantes, con algunas de las cuales pueden ser medianeras.
Se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones,
ventilación, seguridad, protección frente a campos eléctricos, etc, a fin de hacer tolera-
ble la instalación a los vecinos.
4. Se fomentará la dotación de arbolado en los PU, preferentemente de hoja caduca en las
zonas poco soleadas, y siempre de especies que se adapten a las características climáticas
de la zona.

**Artículo 3.4.2.5. Ejecución de las obras de urbanización.**

1. Una vez aprobado definitivamente el PU, el promotor del mismo solicitará licencia ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento previsto en el título IV. No podrán dar comienzo las obras hasta tanto no exista concesión de la licencia.
2. La concesión de una licencia para ejecutar un PU no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, expresará claramente en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento concederá dos licencias separadas, cada una de ellas tramitada según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un PU simple. No obstante, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los requisitos que se fijan en el Artículo siguiente.
3. Una vez terminadas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación, la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.
4. De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses, aunque sí superior.
5. Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultas del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción Definitiva, así como de la incorporación al municipio de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la concesión de la licencia de urbanización, se hubiese acordado.

Artículo 3.4.2.6. Proyectos de Edificación.

1. En ningún caso se permitirá la edificación de parcelas afectadas por PU si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:
 - a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
 - b) Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar y presentar aval por el valor de la urbanización pendiente de realizar.
 - c) Que las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por estas PGM para cada Unidad de Ejecución, hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento libres de cargas, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

**Artículo 3.4.2.7. Proyectos de Demolición.**

1. Los proyectos de demolición pormenorizarán las operaciones y procesos de derribo total o parcial a realizar, y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación.

2. Los proyectos de demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación:

— Memoria descriptiva de la edificación existente, con indicación de las características constructivas del edificio, superficies, volúmenes y estado de conservación de él y de los edificios colindantes. Descripción del proceso de derribo y medios a utilizar, y del estado final del solar con indicación del vallado para su cerramiento.

Se hará constar el tipo de protección del edificio o elementos de este si la tuviera, siendo necesario entonces el informe favorable de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

— Planos de situación y catastral.

— Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, fotografías descriptivas y de los elementos de interés, así como de su relación con los colindantes.

— Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.

— Pliego de prescripciones técnicas y estado de medición y presupuesto.

3. En los edificios protegidos se hará constar el tipo de protección del edificio o elementos de este si la tuviera, siendo necesario actuar acorde al Artículo 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, notificando al organismo competente en materia de patrimonio, caso por caso, para que analice el inmueble, las obras de derribo que se pretenden realizar y emita el preceptivo informe favorable. Actualmente previamente a la concesión de licencia debe emitir el informe favorable la Comisión Provincial de Bienes e Inmuebles del Patrimonio Cultural.

Artículo 3.4.2.8. Proyectos de Actividades e Instalaciones.

1. Estos proyectos tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local, para el desarrollo de una actividad agropecuaria, industrial o terciaria.

2. Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la actividad a implantar, así como su idoneidad respecto a las normativas urbanísticas y disposiciones legales de aplicación.



3. Los proyectos de actividades e instalaciones en edificaciones o locales de nueva planta se podrán tramitar simultáneamente con el de edificación o acondicionamiento del local y en todo caso antes del inicio de la actividad.

Artículo 3.4.2.9. Proyectos de Actuaciones singulares.

1. A efecto de estas N.U. se entenderá por actividades singulares aquellas actuaciones de edificación o uso del suelo no recogidos en los artículos anteriores y que por su dimensión, entidad requieran la formulación de un proyecto previo a su autorización municipal.
2. El contenido del proyecto reflejará sus características específicas y justificará su adecuación a la normativa de aplicación en la materia, así como su duración.

Artículo 3.4.2.10. Limitaciones.

1. En Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las determinaciones y garantía que establece el Artículo 157.

Artículo 3.4.2.11. Modificaciones catastrales, Condiciones generales

1. Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano consolidado podrán practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas NU. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea su incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima.
2. Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido por el Título IV de estas NU.
3. Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de la clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inconstruibles por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie, se podrá edificar si es viable con el entorno y el uso, a juicio de la Corporación Municipal y siempre que no se logre un acuerdo de reparcelación voluntaria.
4. No se admitirá la reparcelación discontinúa para la regularización de solares inedificables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos.

5. En suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante unidades de actuación y sujetos un proceso reparcelatorio no podrá dividirse en parcelas hasta que no esté aprobado el correspondiente Programa de Ejecución y el en su caso el proyecto de reparcelación. La reparcelación cumplirá las determinaciones de los Artículo 42 a 46 de la LSOTEX.
6. Las agregaciones catastrales en suelo urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación.

SUBCAPÍTULO 3.4.3. Zonas de ordenación urbanística generalidades

Artículo 3.4.3.1. Parámetros estructurales de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU).

Las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante dos determinaciones de ordenación estructural, que son el uso global y la edificabilidad neta de las parcelas localizadas en cada ZOU o la edificabilidad bruta sobre la superficie total de la ZOU. La delimitación de las zonas tiene carácter indicativo en los suelos urbanos no consolidados incluidos en unidades de actuación y en los suelos urbanizables con ordenación detallada.

Las ZOUs se delimitan en suelo urbano y en el urbanizable con ordenación detallada en ámbitos espaciales discontinuos, constituidos por un conjunto de manzanas y por parcelas aisladas o contiguas que constituyen submanzanas. En suelo urbanizable también se delimitan ZOUs coincidiendo con el ámbito de cada sector sin ordenación detallada, siendo de ordenación estructural el uso global, la edificabilidad bruta del sector y su perímetro a nivel indicativo, debiendo el programa de ejecución ajustarlo definitivamente.

Artículo 3.4.3.2. Aplicación de ordenanzas tipológicas.

Las zonas de ordenación urbanística son ámbitos de aplicación de una determinada normativa urbanística u ordenanza tipológica de un uso mayoritario con aprovechamiento, que como determinación de ordenación detallada fija los parámetros expresivos de la altura, número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas. Una misma ordenanza tipológica puede ser aplicada en distintas ZOUs, siendo la edificabilidad neta de las parcelas las que diferencia las ZOUs.

Artículo 3.4.3.3. Zonificación. Áreas Normativas.

La totalidad del suelo urbano y el urbanizable con ordenación detallada, excluido el viario, se divide en zonas de ordenación urbanística, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.3, estas zonas se denominan por su numeración precedida por las siglas ZOU n.º



Subcapítulo 3.4.4. Particularidades de las zou (ficha)

Artículo 3.4.4.1. ZOU 1 Residencial Intensiva.

Esta zona de ordenación urbanística está constituida por las manzanas del núcleo consolidado con uso global residencial.

La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la tipología actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado. La edificación en función del ancho de la calle inferior a 6m. o superior es de dos plantas y dos plantas más doblado.

Gráficamente se identifica en el plano OE4.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 1,75 m²/m². para 2 pl. de altura, en calles de anchura inferior a 6 m.

2,00 m²/m². para 2 pl. más doblado, en calles de anchura superior a 6 m.

Artículo 3.4.4.2. ZOU 2 Residencial Extensiva.

Corresponde a las zonas de ordenación del suelo urbano recientes, para edificación en edificación aislada.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 0,50m²/m².

Artículo 3.4.4.3. ZOU 3 Equipamientos.

Corresponde a todas las parcelas de suelo urbano consolidado destinados a uso global Dotacional y específico Equipamientos. También pertenecerán a esta ZOU las parcelas de suelos incluidos en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, que se destinen a reserva para uso de equipamientos.

- Uso global: Dotacional.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 2,00m²/m².

**Artículo 3.4.4.4. ZOU 4 Zonas verdes.**

Corresponde a todas las parcelas de suelo urbano consolidado destinados a uso global Dotacional y específico Zonas Verdes. También pertenecerán a esta ZOU las parcelas de suelos incluidos en unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado, que se destinen a reserva para uso de Zonas Verdes.

- Uso global: Dotacional.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 0,02 m²/m².

Artículo 3.4.4.5. ZOU 5 SUNC 2.1

Corresponde al suelo incluido en el SUNC 2.1 de suelo urbano no consolidado. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m²/m².

Artículo 3.4.4.6. ZOU 6 SUNC 2.2

Corresponde al suelo incluido en el SUNC 2.2 de suelo urbano no consolidado. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m²/m².

Artículo 3.4.4.7. ZOU 7 UA-SUB- 1.1

Corresponde al suelo incluido en la UA- SUB-1.1 de suelo urbanizable. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,70 m²/m².

Capítulo 3.5. Gestión

Subcapítulo 3.5.1. Condiciones generales

Artículo 3.5.1.1. Definición de la terminología empleada en las condiciones de Gestión.



- Superficie neta con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública con derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas locales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas locales existentes ya afecta a su destino.
- Superficie neta total: superficie total del sector excluida la superficie de sistemas generales.
- Superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública que el Plan adscribe a dotaciones públicas del sistema general y que tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.
- Superficie de sistemas generales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y que el Plan adscribe al sistema general de dotaciones.
- Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: será la superficie de terreno resultante de sumar la superficie neta con derecho a aprovechamiento y la superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento.
- Superficie bruta total: superficie total del sector delimitado.
- Aprovechamiento medio del área de reparto: corresponde al aprovechamiento objetivo total homogeneizado de cada área de reparto dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento de la misma.
- Aprovechamiento medio del sector: corresponde al aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento del mismo.
- Aprovechamiento medio subjetivo del área de reparto: corresponde al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
- Coeficiente de edificabilidad neto propuesto: es la superficie edificable correspondiente a todos los usos lucrativos incluidos en cada sector dividido entre la superficie neta con derecho a aprovechamiento y que ha servido de base para el cálculo del aprovechamiento medio.
- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo y máximo: es el margen del coeficiente de edificabilidad neto propuesto que se otorga a cada sector sin que, en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector.



- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto, mínimo y máximo: se define igual que los anteriores coeficientes, pero referido a la superficie bruta con derecho a aprovechamiento.
- Densidad media de viviendas propuestas: es la densidad de viviendas de cada Sector obteniendo el número de ellas dividiendo la superficie edificable propuesta en residencial colectivo entre 115m² y la superficie edificable propuesta en residencial unifamiliar en 155 m² y dividiendo la totalidad así obtenida entre la superficie neta total de cada sector.
- Densidad máxima admisible: es el margen de densidad que se otorga a cada sector sin que en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector y los coeficientes máximos de edificabilidad establecidos.

Artículo 3.5.1.2. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento medio general de cada área de reparto será el establecido en la ficha correspondiente, será coincidente con la edificabilidad asignada al ámbito expresado en m²/m².

Artículo 3.5.1.3. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.

Debido a que no se delimitan áreas de reparto con zonas de distintas tipologías de edificación con diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación, no es necesario recurrir a la utilización de coeficientes correctores del aprovechamiento de cada tipología y uso. Por lo que el aprovechamiento de cada área de reparto será la edificabilidad asignada a la misma. El PGM aplica la máxima edificabilidad de 7 m²/m², siendo el aprovechamiento medio en todos los sectores y ámbitos de actuación.

Artículo 3.5.1.4. Sistemas de Actuación.

1. El PGM se acoge a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 10/2015, de 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio, planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños municipios. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado y las unidades de actuación urbanizadoras delimitadas en suelo urbanizable preferentemente se ejecutarán mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias y sistema de compensación, no obstante la gestión del planeamiento en las unidades de actuación urbanizadoras delimitadas en suelo urbanizable y ámbitos de suelo urbano no consolidado de actuaciones de ordenación, se podrá realizar de forma directa o indirecta mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación que en el momento de iniciar la gestión sea más adecuado:

a) En la forma de gestión directa:

— Obra Pública Ordinaria.

— Cooperación.

b) En la forma de gestión indirecta:

— Compensación.

— Concertación.

En cada unidad se aplicará el expresado en la NU., sin perjuicio de que se pueda cambiar si las circunstancias lo justifican siguiendo el procedimiento previsto en el Artículo 126 de la LSOTEX, siendo necesaria la justificación de la adopción de los sistemas de gestión directa.

2. En las unidades de ejecución que pudieran delimitarse posteriormente, no contempladas en estas NU. el sistema de actuación se definirá conjuntamente con su delimitación, dando carácter preferente a los sistemas mediante obras públicas ordinarias, compensación, concertación y cooperación, en este orden.

Artículo 3.5.1.5. Gestión del suelo urbano. Tipificación de actuaciones.

El conjunto de las actuaciones precisas para la ejecución de las previsiones del Plan General Municipal en el suelo urbano y cuyo objeto es la ordenación de los nuevos suelos, la apertura o rectificación de viales, la obtención de suelo para equipamientos, así como la recualificación de espacios urbanos, mejora o ampliación de las infraestructuras se distribuye en los siguientes grupos, según las características de cada actuación:

— Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Actuación de ordenación (SUNC 2.n.º):

La gestión del planeamiento de suelo urbano no consolidado se realizará por ámbitos de actuación completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de actuaciones en el suelo urbano definido como continuo consolidado, de actuación directa.

Los ámbitos de actuación son las definidas en estas NU. y los planos de ordenación correspondientes, sin detrimento de que se puedan modificar o delimitarse otros nuevos según lo dispuesto en los Artículo 36 y 38 del RG. La modificación de la delimitación o la precisión de la misma se realizará en el Programa de Ejecución.

La ejecución de la urbanización en estos suelos urbanos no consolidados se podrá realizar por ámbitos completos o de forma parcial, en fases, siempre que quede garantizada la correcta conexión a las redes de servicios urbanísticos de las parcelas que se pretendan edificar para que logren la condición de solar edificable.



Estas actuaciones de ordenación son actuaciones urbanizadoras que dan lugar a dos o más solares. El planeamiento general fija la ordenación detallada, con definición del viario y las parcelas con aprovechamiento, así como su uso, no siendo preciso planeamiento de desarrollo si el correspondiente Programa de Ejecución no plantea modificaciones de la ordenación detallada establecida. El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-3, indicando las condiciones particulares de ordenación estructural de cada una de ellas en las fichas que se contienen en la Sección siguiente de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo de gestión en la ordenación detallada de estas Normas.

Si se produce incremento del aprovechamiento, sobre este se aplicarán los estándares del Artículo 74 de la LSOTEX y del Artículo 27 del RP. para municipios con población inferior a 20.000 habitantes o, si son de aplicación, los indicados en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 10/2015, de 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio, planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños municipios, para municipios con población inferior a 2.000 habitantes.

El porcentaje de aprovechamiento objetivo destinado a suelo para viviendas de protección pública y la proporción de los distintos tipos de estas, será el vigente en el momento de la aprobación de los programas de ejecución para el desarrollo de las actuaciones.

EL PGM delimita dos ámbitos de suelo urbano de actuación de ordenación a ejecutar como Unidad de Actuación Urbanizadora, denominado SNUC 2.1 y SUNC 2.2.

— Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias (SUNC 1.n.º):

Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones será el marcado en los planos de Ordenación OE-3, indicando las condiciones particulares de ordenación estructural de cada una de ellas en las fichas que se contienen en la Sección siguiente de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo de gestión en la ordenación detallada de estas Normas.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio y por expropiación cuando se trate de implantar dotaciones públicas sin que se derive un aumento de la edificabilidad existente.

El planeamiento general no identifica ninguna actuación aislada.

— Actuaciones aisladas.

Tienen este carácter el conjunto de las actuaciones de urbanización o de edificación para cuya ejecución no es preciso la delimitación de un ámbito de gestión, por ser sufragadas en su totalidad por la Administración pública, y cuyo objeto es en general la ejecución o mejora de elementos de las redes básica o pormenorizada correspondientes a comunicación, equipamientos, espacios libres o infraestructuras.

El planeamiento general no identifica ninguna actuación aislada.

Artículo 3.5.1.6. Áreas de reparto en suelo urbano.

El suelo urbano se ha constituido como un área de reparto única en la que el aprovechamiento es la edificabilidad asignada a cada parcela según la zona de ordenación urbanística

Artículo 3.5.1.7. Organización temporal, secuencia y orden básico para la programación de la gestión, en suelo urbano.

El PGM, no establece fechas o periodos para la programación de las unidades de actuación en s. urbano, por no precisar su ejecución de una ordenación de secuencia temporal o espacial, ya que están anexas al núcleo urbano y se pueden conectar independientemente a las redes de servicios existentes.

Artículo 3.5.1.8. Gestión del suelo urbanizable.

Los distintos sectores que componen el suelo urbanizable delimitado en el Plan, se identifican mediante las siglas SUB, seguidas del número de orden del sector (SUB-n.º). En todos los sectores residenciales del SUB, la edificabilidad máxima será de 0,7 m²/m². Y se cumplirán las determinaciones del Artículo 74 de la LSOTEX para el suelo urbanizable en municipios de población inferior a 20.000 habitantes y las del Artículo 28 del RP. El porcentaje de aprovechamiento objetivo destinado a suelo para viviendas de protección pública y la proporción de los distintos tipos de estas, será el vigente en el momento de la aprobación de los programas de ejecución para el desarrollo de las actuaciones.

Las unidades de actuación urbanizadora se identifican mediante las siglas UA/SUB, seguidas del número de orden de la unidad (UA/SUB-n.º).

El señalamiento indicativo del perímetro geométrico de cada uno de los sectores y unidades de actuación urbanizadora del suelo urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural OE-3 y tendrá carácter estructural, pudiendo ajustarse en el Programa de Ejecución.

**Artículo 3.5.1.9. Áreas de reparto en suelo urbanizable.**

No es necesario delimitar las áreas de reparto del suelo urbanizable por ser coincidente con los sectores delimitados.

El Plan General Municipal en cada sector que constituye un área de reparto, distingue la superficie dotacional existente adscrita a su uso y que no se modifica, a esta superficie no se le otorga derecho a aprovechamiento, tampoco se la considera para establecer las reservas dotacionales, distinguiéndolas así de la superficie bruta del sector con derecho a aprovechamiento.

Artículo 3.5.1.10. Organización temporal, secuencia y orden básico para la programación de la gestión, en suelo urbanizable.

El PGM, no establece fechas o periodos para la programación de las unidades de actuación en s. urbanizable, para la programación de la gestión y ejecución de los distintos sectores será preciso que esté físicamente en contacto con el núcleo urbano, no pudiendo ser programado un sector aislado o débilmente conectado con el núcleo. Por ser determinante la red de saneamiento, se establece una secuencia de orden de ejecución en función de la ejecución del saneamiento, de forma que no se podrá programar un sector que precise la ejecución de tramos de saneamiento fuera de su ámbito espacial, o deberá correr con el costo de urbanización hasta la conexión del saneamiento y las demás redes fuera de su ámbito hasta la red general.

Todas las redes de infraestructura de un área de reparto deberán ser calculada para el total de las demandas de la misma, de manera que el dimensionado de los distintos elementos del proyecto de urbanización de un sector será como mínimo suficiente para las necesidades del sector o unidad de actuación y para los que deban acometer conexionar a él de los demás sectores del área de reparto.

Artículo 3.5.1.11. Bases orientativas para el desarrollo y la ejecución.

El PGM, en el sentido del apartado 4 del Artículo 10 de la LSOTEX establece bases orientativas generales para poder acometer la gestión y ejecución de los diferentes sectores y unidades tanto en suelo urbano como urbanizable que son las siguientes:

Las calidades de los materiales a emplear en las urbanizaciones y mobiliario urbano serán las prescritas en las ordenanzas municipales para los proyectos de urbanización y en ausencia de estas, las habituales en las obras de urbanización municipales. Las características y dimensionado de la redes e infraestructuras son las indicadas en estas UN en los artículos correspondientes a infraestructuras.



El PGM no establece plazos concretos para cada unidad o actuación, tan solo se requiere que el ámbito tenga continuidad espacial con el conjunto del núcleo urbano y que sea posible garantizar la conexión a las redes de infraestructuras y servicios urbanísticos.

El diseño urbano de las respectivas unidades y sectores es el definido en la ordenación detallada cuando el PGM la propone, siendo modificable mediante alternativas presentadas con el programa de ejecución.

Subcapítulo 3.5.2. Sectores y unidades en suelo urbanizable

Artículo 3.5.2.1. SECTOR SUB- 1.1

Se indica en el plano OE-3 como SUB-1.1.

PARÁMETROS

• Uso Global	Residencial
• Superficie con derecho al aprovechamiento	8.846,00
• Superficie de vial adscrito	0,00
• Edificabilidad Bruta	0,70
• Superficie Máxima edificable	6.192,20
• % destinado a v.p.p	30,00
• N.º Aparcamientos	Sup. máxima edificable/100
• N.º Aparcamientos públicos	Sup. máxima edificable/200
• Cesión Dotacional (10%)	884,60
• Aprovechamiento medio	0,70
• Aprovechamiento objetivo	6.192,20
• Aprovechamiento subjetivo	6.192,20
• Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Parcial.	
• Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.	



Se podrán establecer fases en el proyecto de urbanización, la ejecución podrá incluso realizarse puntualmente para cada actuación edificatoria, siempre que las parcelas se doten los servicios necesarios para tener la condición de solares y se realice la correcta conexión a las redes generales.

La cota de urbanización será igual o superior a la cota 353 m., sobre el nivel del mar.

- Descripción: El objeto de esta actuación es desarrollar suelo de titularidad municipal para uso residencial. Está actuación ha sido promovida por el Ayuntamiento mediante una modificación puntual de las NN.SS con aprobación definitiva el 30/04/2015. La Modificación se tramitó estando vigente la Ley 9/2010, de 8 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001 y los parámetros aplicados corresponden a la Disposición Adicional Tercera de esta ley. Los parámetros expuestos en este artículo son los estructurales mínimos resultantes de la aplicación de la vigente Disposición Adicional Tercera de la Ley 10/2015, de 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001.

Subcapítulo 3.5.3. Áreas de reparto en suelo urbano

Artículo 3.5.3.1. Área de Reparto AR/SU.

No se precisan delimitar áreas de reparto, ya que el aprovechamiento de cada parcela es la edificabilidad asignada a la misma.

Subcapítulo 3.5.4. Actuaciones de urbanización en suelo urbano no consolidado 1 (SNUC1) ejecutadas mediante OPOs

Artículo 3.5.4.1. Actuaciones para completar la urbanización mediante OPOs: SUNC-1.N.º

El plan general municipal prevé la delimitación de ámbitos de SUNC-1.N.º, en los que se realicen actuaciones de urbanización para completar los servicios urbanísticos existentes, siendo posible también en un futuro la delimitación de otros ámbitos si se considerara precisa.

Artículo 3.5.4.2. Actuación para completar la urbanización SUNC-1.1.

Este ámbito es coincidente con la UE-3 de las NN.SS, tiene una superficie privada de 1.873,94 m² con derecho al aprovechamiento y se le adscriben 466,71 m² de viario para completar la urbanización del ámbito para su transformación en solares.

El objetivo es generar suelo de uso residencial destinado a tipología de edificación aislada, en una zona de borde urbano, que permite completar la urbanización del vial al que se alinea la parcela.



La edificabilidad es la correspondiente a la ZOU-1

Artículo 3.5.4.3. Actuación para completar la urbanización SUNC-1.2

Este ámbito es coincidente con la UE-4 de las NN.SS, tiene una superficie privada de 2.350,64 m² con derecho al aprovechamiento y se le adscriben 245,26 m² de viario para completar la urbanización del ámbito para su transformación en solares.

El objetivo es generar suelo de uso residencial destinado a tipología de edificación densa, en una zona de borde urbano, que permite completar la urbanización del vial al que se alinea la parcela.

La edificabilidad es la correspondiente a la ZOU-2

Artículo 3.5.4.4. Actuación para completar la urbanización SUNC-1.3

Este ámbito se delimita sobre una parcela municipal que está incluida en la UE-5 de las NN.SS. Está parcela quedaba en situación de fuera de ordenación para favorecer el acceso a la unidad de ejecución. Ante la falta de iniciativa para desarrollar la UE-5 durante el tiempo de vigencia de las NN.SS, y la escasa posibilidad de su desarrollo en un futuro inmediato dada la tendencia de la población, la corporación ha optado por excluir esta parcela de la unidad, que queda conectada a la red viaria por seis punto de conexión.

La superficie de la parcela municipal es de 138,43 m² y la del viario adscrito de 147,10 m².

La edificabilidad es la correspondiente a la ZOU-1

Subcapítulo 3.5.5. Actuaciones de ordenación en suelo urbano no consolidado 2
(SNUC-2.N.º).

Artículo 3.5.5.1. SUNC 2.1

Se indica en el plano OE-3 como SUNC-2.1.

PARÁMETROS

• Uso Global	Residencial
• Superficie con derecho al aprovechamiento	1.206,27
• Superficie de vial adscrito	151,34
• Edificabilidad Bruta	0,70



- Superficie Máxima edificable 844,39
- % destinado a v.p.p 0,00
- Cesión Dotacional (10%) 120,63
- N.º Aparcamientos Sup. máxima edificable/100
- N.º Aparcamientos públicos Sup. máxima edificable/200
- Aprovechamiento medio 0,70
- Aprovechamiento objetivo 844,39
- Aprovechamiento subjetivo 844,39
- Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan Parcial.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

Se podrán establecer fases en el proyecto de urbanización, la ejecución podrá incluso realizarse puntualmente para cada actuación edificatoria, siempre que las parcelas se doten los servicios necesarios para tener la condición de solares y se realice la correcta conexión a las redes generales.
- Descripción: El objeto de esta actuación es desarrollar suelo para uso residencial, que cuenta con la posibilidad de enganche a las redes generales a pie de parcela. Está actuación coincide con la UE-2 de las NN.SS que no ha sido desarrollada.

Artículo 3.5.5.2. SUNC 2.2

Se indica en el plano OE-3 como SUNC-2.2.

PARÁMETROS

- Uso Global Residencial
- Superficie con derecho al aprovechamiento 14.992,44
- Superficie de vial adscrito 278,13
- Edificabilidad Bruta 0,70
- Superficie Máxima edificable 10.494,71



- % destinado a v.p.p 0,00
- Cesión Dotacional (10%) 1.499,24
- N.º Aparcamientos Sup. máxima edificable/100
- N.º Aparcamientos públicos Sup. máxima edificable/200
- Aprovechamiento medio 0,70
- Aprovechamiento objetivo 10.494,71
- Aprovechamiento subjetivo 10.494,71
- Planeamiento de desarrollo: No precisa. Modificaciones mediante Plan especial.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

Se podrán establecer fases en el proyecto de urbanización, la ejecución podrá incluso realizarse puntualmente para cada actuación edificatoria, siempre que las parcelas se doten los servicios necesarios para tener la condición de solares y se realice la correcta conexión a las redes generales.

- Descripción: El objeto de esta actuación es desarrollar suelo de titularidad particular para uso residencial. Está actuación coincide sustancialmente con la UE-5 de las NN.SS que no ha sido desarrollada. Cuenta con las redes de servicios urbanísticos a pie de parcela y con colector de saneamiento ejecutado a través del ámbito

Capítulo 3.6. Sistema generales

Subcapítulo 3.6.1. Condiciones generales.

Artículo 3.6.1.1. Clasificación.

Según el tipo de dotación que constituya su objeto, el Plan General señala los siguientes sistemas generales:

- Sistema General de Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Infraestructuras.
- Sistema General Viario.

La localización e identificación de los elementos que integran cada uno de ellos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-5.

Artículo 3.6.1.2. Regulación de los sistemas generales.

La ordenación y regulación de los sistemas generales se contiene en el presente Plan General. Sin perjuicio de ello podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los sistemas generales contenida en el Plan General o cuando éste así lo estableciera.

Artículo 3.6.1.3. Formas de ejecución.

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.

Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística como obras públicas.

Subcapítulo 3.6.2. Condiciones particulares.

Artículo 3.6.2.1. Sistema general de espacios libres (SG-L).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por parques, jardines o áreas de juego u ocio, destinados al esparcimiento, recreo y reposo de la población. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-5 mediante las siglas SG-L.

Artículo 3.6.2.2. Sistema general de equipamientos. (SG-E).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las dotaciones y equipamientos colectivos de cualquier índole. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-5 mediante las siglas SG-E.

Artículo 3.6.2.3. Sistema general de infraestructuras. (SG-I).

Está constituido por los elementos e instalaciones de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las redes básicas de captación, tratamiento y distribución del abastecimiento de agua potable, colectores y depuración de aguas residuales, transporte, distribución y transformación de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-5 mediante las siglas SG-I.

Artículo 3.6.2.4. Sistema general viario. (SG-V).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las vías interurbanas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-5 mediante las siglas SG-V.

Capítulo 3.7. Infraestructuras

Subcapítulo 3.7.1. Condiciones generales

Artículo 3.7.1.1. Definición y clasificación.

Se identifican como infraestructuras las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros, la red transporte y comunicación tiene su tratamiento específico.

En el término se distinguen las siguientes variedades:

- Abastecimientos de Agua (SA), que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.
- Saneamiento (SS), correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.
- Energía Eléctrica (SE), relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución en alta y baja tensión.
- Alumbrado Público (SL), que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.
- Telefonía (ST), referida a las redes de comunicación, instalaciones y locales del servicio Telefónico.
- Red de Riego (SR), que corresponde a las dependencias y redes de conducción (acequias) de agua para riego agrícola, así como la red de desagüe vinculada hasta el vertido a cauces naturales.

Artículo 3.7.1.2. Condiciones generales.

Las infraestructuras se adecuarán en sus características con carácter estructural a las determinadas por la legislación sectorial que le sea de aplicación. Para la implantación en el término municipal de nuevas redes de infraestructuras se podrán redactar planes especiales cuyo objetivo será la definición de los trazados de tendidos y definición de los elementos de las mismas para las diferentes categorías de suelo.



Titulo 4. Determinaciones particulares del municipio detalladas

Capítulo 4.1. Generalidades

Subcapítulo 4.1.1. Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo

Artículo 4.1.1.1. Formas de Intervención y Competencias.

1. La intervención de la Administración compete en el control del uso del suelo y la edificación, consiste en:
 - a) La actividad de ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.
 - b) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias, constatando la adecuación de las distintas actuaciones a la legislación y normas urbanísticas de aplicación, el restablecimiento, en su caso de la ordenación infringida, y el fomento de la edificación de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
2. La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma tanto directa, como indirecta mediante atribución a un particular en la condición de agente urbanizador.
3. La intervención administrativa se llevará a efecto mediante el ejercicio de las siguientes acciones:
 - a) La determinación de la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Ejecución.
 - b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el PG o proceda modificarlas.
 - c) La delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta sea urbanizadora y no estén delimitadas en el PG o deba realizarse mediante obras públicas ordinarias.
 - d) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación. Acorde al Capítulo VI del Título IV de la LSOTEX.
 - e) Emisión de órdenes de ejecución de obras o de suspensión de actos abusivos e imposición de sanciones.
 - f) Establecimiento de plazos de edificación forzosa y arbitrios no fiscales para los solares vacantes o insuficientemente edificados.



g) Expedición de licencias e inspección urbanística de las actuaciones, acorde a las determinaciones del Artículo 176 y 181 de la LSOTEX, así como las ordenanzas municipales redactadas al respeto.

4. La competencia en la intervención administrativa de ejecución del PG corresponde al Ayuntamiento de Carmonita, salvo los casos en que conforme a lo establecido en la legislación urbanística o la específica de la materia de que se trate, se atribuya a otros organismos o entidades.

Artículo 4.1.1.2. Actos sometidos a licencia.

1. Quedan sometidos a la concesión de licencia de obras, edificación e instalación la totalidad de los actos comprendidos en el artículo 180 de la de la LSOTEX, de acuerdo con la tramitación.
2. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos que contemple en cada momento la legislación al respecto

Artículo 4.1.1.3. Ejecución de los actos sometidos a licencia.

1. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, o se considere su obtención por silencio administrativo positivo, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio.
2. La ejecución de actos en el supuesto de silencio administrativo positivo no podrá en ningún caso contravenir la Normativa Urbanística de aplicación ni la legislación específica vigente. Por lo que las obras o actuaciones que no se ajusten tendrán que ser corregidas bajo la responsabilidad del promotor y técnicos responsables.

Artículo 4.1.1.4. Protección de la legalidad urbanística.

Las vulneraciones de la LSOTEX, sus Reglamentos y Normas Urbanísticas del PG, son infracciones urbanísticas, tienen la consideración de delito tipificado en el Código Penal y llevarán al margen de las ordenes de suspensión o demolición, la imposición de las penas pertinentes a los infractores, así como la obligación del resarcimiento de daños e indemnizaciones de perjuicios, con cargo a los responsables.

Artículo 4.1.1.5. Obras y actividades sin licencias.

Cuando los actos de edificación y uso se efectuasen sin licencia se ordenará la suspensión inmediata de los mismos.



En el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la orden de suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia. Si esta fuera denegada por ser contraria a la ordenación establecida o no fuera solicitud en el plazo señalado, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras, a costa del titular de las mismas o la suspensión y cierre definitivo de la actividad.

Artículo 4.1.1.6. Inspección.

1. Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal, se procederá del modo siguiente.
2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.
3. Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los 15 días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto.
4. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible existirá un ejemplar del proyecto, visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.
5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

Artículo 4.1.1.7. Situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspec-

ciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.
3. Corresponderá al Municipio en la declaración de la situación legal de ruina en bienes catalogados, comunicar previamente a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el expediente de declaración de ruina.

Subcapítulo 4.1.2. Tipos de obras

Artículo 4.1.2.1. Clasificación de obras de edificación.

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

- Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- Obras de conservación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, arquitectónica o su distribución. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, y otras de estricto mantenimiento.
- Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento de la estructura portante del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo: estructura arquitectónica, distribución o fachadas. Pueden incluir obras de reconstrucción e incluso sustitución de elementos deteriorados, y el empleo de prótesis constructivas realizadas con elementos, técnicas y materiales actuales.
- Obras de restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:



- a) No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos
 - b) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.
 - c) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.
- Obras de reforma: Son aquellas que tienen por objeto la modificación de todas o alguna de las características volumétricas, espaciales o de distribución del edificio. Según su alcance se establecen dos categorías:
- Obras menores de reforma: Son las que afectan a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: crujías, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.
- Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.
- Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se establecen dos categorías:
- Ampliación en superficie: Consisten en la edificación de nueva planta de los espacios libres de la parcela, fondos edificables o patios interiores.
- Ampliación en altura: Son las que tienen por objeto la adición de una o varias plantas o el aprovechamiento interior de los espacios generados bajo la cubierta de los edificios, modificando la altura de éstas.

Artículo 4.1.2.2. Situaciones de fuera de ordenación.

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



A los efectos prevenidos por la Ley se distinguen las siguientes situaciones:

1. Incompatibilidad total: Es la situación de aquellos edificios, construcciones o instalaciones, en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de parcelación, uso del suelo o situación de las edificaciones. Siempre se consideran incluidos en esta situación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.
2. Incompatibilidad parcial: Es la situación de edificios, construcciones o instalaciones en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de altura máxima, volumen u ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como los que incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en el Plan General no queden incluidos en las situaciones anteriores.
3. No se considerarán fuera de ordenación los edificios de tres alturas ejecutados legalmente acorde al planeamiento anterior y que el presente PGM los incluye en zonas de ordenanzas con edificaciones de dos alturas como máximo.
4. Se considerarán en situación de fuera de ordenación, las instalaciones, construcciones y edificaciones derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales, respecto de las cuales no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, de conformidad con lo establecido en el artículo 197.4 de la Ley 15/2001 LSO-TEX.

Artículo 4.1.2.3. Obras en edificios fuera de ordenación.

1. En los edificios incluidos en situación de incompatibilidad total con el planeamiento, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y la mera conservación del inmueble. En todo caso se permitirán las obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades, ni rehabilitación de licencias caducadas.

- A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
- Por pequeñas reparaciones se entenderá:

Sustitución parcial de forjado cuando no sobrepase del 10 % de la superficie de ésta; repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlos.
2. En los edificios parcialmente incompatibles con el planeamiento, y siempre que la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento, eliminando las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

- También serán admisibles las obras siguientes:

Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

Las parciales de consolidación, reparación o reestructuración, siempre que no afecten a más del 50 % de la superficie edificada, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años, desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cuando la afección determinante de la situación de fuera de ordenación del inmueble, no afecte a la parte del edificio o construcción sobre la que se pretende actuar, y siempre que según el planeamiento vigente pueda llevarse a cabo autónomamente la regularización de la zona desorientada del inmueble, podrán admitirse obras siempre que se acrediten las circunstancias señaladas, salvo aquellas que impliquen cualquier tipo de reestructuración. Así mismo podrán concederse licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades sobre los locales en los que se den dichas circunstancias.

3. En los edificios, las instalaciones, construcciones y edificaciones en situación de fuera de ordenación derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales, cualquier acto destinado a la reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización.

Capítulo 4.2. Definiciones

Subcapítulo 4.2.1. Condiciones generales de uso

Artículo 4.2.2.1. Regulación detallada de los usos según sus características sustantivas.

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



2. La calificación de usos descritos en este capítulo, pretende abarcar la totalidad de usos posibles y la relación de compatibilidad entre ellos, se den actualmente o no en el término municipal. Por ello la relación de usos específicos que desarrolla el capítulo es muy superior a la que puede tener su reflejo en los planos de calificación del suelo, ya que en poblaciones como Carmonita es inoperante establecer suelos específicos para mucho de ellos, que pueden no darse en el periodo de vigencia del PGM, Esta circunstancia nos lleva a establecer un amplio grado de compatibilidad entre los diferentes usos, siempre que no generen molestias u otros efectos desfavorable en entornos de uso global o pormenorizado distinto al que se pretende establecer. Será competencia municipal para conceder licencia de apertura exigir las condiciones de aislamiento, higiene, seguridad e idoneidad de las distintas actividades, acorde a las reglamentaciones vigentes en la materia y específicas de la actividad.
3. A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:
- a) Según la amplitud de su función:
- Usos pormenorizados.
 - Usos específicos.
- b) Según su modo de implantación:
- Usos característicos.
 - Usos compatibles.
 - Usos prohibidos.
- c) Según su destino urbanístico:
- Usos privados.
 - Usos públicos.
- e) Por su duración temporal:
- Usos permanentes.
 - Usos provisionales.
4. Las definiciones de los distintos tipos de usos regulados es la siguiente:
- Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.



- Uso específico: el que delimita y detalla, en su caso, la especificidad del uso pormenorizado asignado.
- Uso mayoritario: en una zona de ordenación, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación. La compatibilidad puede ser regulada mediante ordenanzas municipales al respecto limitando la intensidad del uso compatible respecto del mayoritario en los casos que se puedan producir alteraciones en el desarrollo del mayoritario.
- Uso prohibido: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
- Usos de destino público: Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.
- Usos de destino privado: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.
- Usos permanentes o estables aquellos que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
- Usos provisionales los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 4.2.1.2. Locales con uso fuera de Ordenación.

1. Los usos existentes en primitivos edificios no conformes con el PG por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieren conservar su destino y actividad disconforme con el PG.
2. Asimismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.
3. Los usos existentes a la entrada en vigor del PGM que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las Condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación mientras no cambie la titularidad y/o actividad del local.

Subcapítulo 4.2.2. Uso residencial

Artículo 4.2.2.1. Pormenorización del uso residencial.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Artículo 4.2.2.2. Características y composición de las viviendas.

1. Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan podrán ser exteriores, para lo cual, como mínimo, el hueco o huecos de iluminación de una estancia deberá abrir directamente a espacios públicos o a patios que cumplan las determinaciones y dimensiones mínimas exigibles por la legislación de habitabilidad de aplicación y siempre que se cumplan las determinaciones contra incendios, de seguridad e higiene que le sean de aplicación.
2. Podrán situarse en planta semisótano o sótano los espacios de usos complementarios al residencial, como garaje o trastero, pero no piezas habitables de forma habitual de uso propiamente residencial.
3. Las dimensiones superficiales mínimas, tanto de las piezas habitables como de los locales de servicio y circulación, serán las que en cada caso establezca la reglamentación de viviendas en Extremadura vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 4.2.2.3. Condiciones de la Residencia Comunitaria.

Los locales y edificios destinados a residencia comunitaria cuya capacidad máxima exceda de 10 plazas deberán reunir las condiciones que en estas normas se establecen para el uso hotelero. En las residencias comunitarias de capacidad inferior al límite expresado se observarán las mismas condiciones establecidas para la vivienda familiar.

Subcapítulo 4.2.3. Usos terciarios

Artículo 4.2.3.1. Pormenorización de usos.

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al por menor de productos y mercancías.
- Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.
- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.
- Recreativo (TR), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

Artículo 4.2.3.2. Especificidad y características del uso Comercial.

1. Según la entidad y morfología organizativa de los locales en que se desarrolle la actividad comercial se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:

- Local Especializado (TC-1), que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc.).
- Centros Comerciales (TC-2), relativo a los centros y complejos edificatorios de gran superficie (supermercados, economatos y cooperativas de consumo, hipermercados, cadenas comerciales) en los que, operando bajo una sola firma comercial, se realiza la compraventa de productos de distinto género.

2. En cuanto a las características que han de reunir los locales destinados al uso comercial, se observarán las siguientes condiciones:

- Todos los locales destinados al uso comercial habrán de cumplir con las determinaciones de la legislación general y específica que le sea de aplicación y en especial la referente a seguridad, accesibilidad y ambiental.

Artículo 4.2.3.3. Especificidad y características del uso Hotelero.

1. Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:



- Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.
 - Pensiones (TH-2), que incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.
2. Todas las dependencias de los hoteles y pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 4.2.3.4. Especificidad y características del uso de Oficinas.

1. Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a oficinas, se establecen los siguientes usos específicos:
- Despachos Profesionales (TO-1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas.
 - Centros Administrativos (TO-2), relativos a los locales de gran superficie ubicados en edificaciones de uso exclusivo, o en áreas diferenciadas de los mismos, en los que se prestan servicios de una sola actividad genérica.
2. Los despachos profesionales asimilarán sus condiciones mínimas a las de las viviendas a que se anexionan. Las oficinas colectivas y centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:
- Todos los locales destinados al uso administrativo habrán de cumplir con las determinaciones de la legislación general y específica que le esa de aplicación y en especial la referente a seguridad, accesibilidad y ambiental.

Artículo 4.2.3.5. Especificidad y características del uso recreativo.

1. Dependiendo de la singularidad de la actividad a desarrollar se distinguen los siguientes usos específicos:
- Centros Sociales (TR-1), que incluyen las salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación social.
 - Salas de juegos de Azar (TR-2), relativos a los locales en que se practican juegos de azar de carácter sedente.

- Salas de juegos Recreativos (TR-3), referidos a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.
 - Bares, Cafeterías y Restaurantes (TR-4)
 - Discotecas y Salas de Fiesta (TR-5)
 - Otras actividades recreativas (TR-6), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.
2. Todos los usos recreativos, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas normas, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y las que en su caso puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

Subcapítulo 4.2.4. Usos industriales

Artículo 4.2.4.1. Pormenorización de usos.

En el uso global Industrial se diferencian los siguientes usos pormenorizados:

- Industrias de Producción (IP), relativo tanto a los procesos de consecución o extracción de materias primas como a los de transformación de las mismas para la obtención de productos manufacturados.
- Industrias de Almacenaje (IE), que corresponde a los locales y edificios destinados al depósito, almacenaje y exposición de productos y mercancías y a las actividades de venta y distribución de los mismos propias del comercio mayorista.
- Talleres (IT), que incluye la producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo.

Artículo 4.2.4.2. Características del uso Industrial.

En la proyección de edificios y locales destinados a usos industriales, además del estricto cumplimiento de las condiciones ambientales señaladas en estas normas y de las establecidas en la reglamentación específica aplicable, se observarán las siguientes condiciones:

- En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³, por cada puesto de trabajo.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha acorde a la legislación aplicable.

- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

Tal condición será también de obligado cumplimiento para todos los edificios y locales industriales, cualquiera que sea su superficie, que puedan ubicarse en áreas de uso característico distinto al industrial.

Subcapítulo 4.2.5. Usos dotacionales

Artículo 4.2.5.1. Pormenorización de usos

1. Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos pormenorizados, según el tipo de equipamiento municipal al que se refieran:
 - b) Uso de Comunicaciones (D-C): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
 - c) Uso de Zonas Verdes (D-V): aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el número 1 del artículo 30 del presente Reglamento.
 - d) Uso de equipamientos (D-E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.
 - e) Uso de infraestructuras y servicios urbanos (D-IS: aquellos que comprenden las actividades relacionadas con las redes y centros de infraestructuras y servicios urbanos.

Artículo 4.2.5.2. Especificación del Uso de Comunicaciones (D-C).

Atendiendo a las características singulares de los distintos medios de transporte y su infraestructura de soporte se especifican los siguientes usos:

- Red Viaria (D-CV), que corresponde a la infraestructura destinada al movimiento de peatones y vehículos en superficie.

- Terminal de Autobuses (D-CT), corresponde a las instalaciones, e intercambiadores de pasajeros y mercancías del transporte interurbano por carretera.
- Servicios Complementarios (D-CS), que incluye las dependencias e instalaciones para el mantenimiento de las vías públicas, el suministro de combustible para automóviles, la seguridad vial y otros servicios similares.
- Aparcamientos (D-CA), relativo a las áreas o espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.

Artículo 4.2.5.3. Especificidad de la Red Viaria.

Según la entidad y función de las vías públicas que las componen se diferencian las siguientes redes específicas:

- Red Interurbana (D-CV1), formada por el conjunto de carreteras nacionales, autonómicas, provinciales y locales que discurren por el territorio municipal.
- Red Principal (D-CV2), integrada por los tramos urbanos de la red anterior, y por las vías de primer orden que conexionan los distintos distritos o zonas de la Ciudad.
- Red Secundaria (D-CV3), en la que se incluyen aquellas vías interiores a los distritos o sectores urbanos que conforman sus ejes principales de relación.
- Red Peatonal (D-CV4), que comprende las vías y espacios destinados exclusivamente a la circulación de peatones.

Artículo 4.2.5.4. Especificidad de los aparcamientos.

Conforme a la condición y régimen de utilización de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, se distinguen las siguientes situaciones específicas:

- Aparcamientos Públicos en superficie (D-CA1), relativos a las áreas libres públicas expresamente destinadas al uso de aparcamiento, y a los estacionamientos lineales de vehículos en las bandas exteriores de las vías de circulación rodada.
- Aparcamientos Privados (D-CA2), que corresponde a las áreas libres y locales edificados (garajes) destinados al estacionamiento estable de vehículos, de uso y titularidad privados.

Artículo 4.2.5.5. Especificidad del Uso de Zonas Verdes (D-V).

1. Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:



- Zonas Verdes (D-VV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.
- Áreas Peatonales (D-VP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

Artículo 4.2.5.6. Especificidad y características de las Zonas Verdes.

1. En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, conforme a la situación y entidad de las mismas, se diferencian los siguientes usos específicos:

- a) Áreas de juego (D-VVAJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.
- b) Jardines (D-VVJ): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

Ello, no obstante, cuando, en el suelo urbano, el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente, podrán disminuirse en lo estrictamente necesario los referidos parámetros siempre que se respeten los establecidos en la letra a).

- c) Zonas de Acompañamiento al Viario (D-VVZAV): las que, de forma complementaria a la constitución de los jardines a que se refiere el primer párrafo de la letra anterior, se establezcan por el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura no inferior a 12 metros.

No obstante, podrán constituirse Zonas de Acompañamiento al Viario (D-VVZAV) sin necesidad de establecerse jardines con el dimensionamiento requerido en el primer párrafo de la letra b) cuando, tratándose de suelo urbano, el nivel de consolidación por la edificación impida cualquier otra opción y así se justifique debidamente

- d) Parques (D-VVP): las que teniendo una superficie mínima de una hectárea permitan la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

2. En la proyección y ordenación de zonas verdes, y en la regulación de su utilización por el público se considerarán las directrices y determinaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de las Zonas Verdes.

Asimismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse la localización y definición del mobi-



liario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, dictar el Ayuntamiento los criterios de homologación, selección y localización de cuantos elementos móviles, tanto de carácter estable como ocasional, puedan emplazarse en áreas de dominio público.

3. En cuanto a su localización y edificación se observarán las siguientes especificaciones:

- Los parques suburbanos se localizarán en las áreas expresamente destinadas a dicho uso, y en aquellos terrenos del suelo rústico que, sin ser objeto de especial protección incompatible con el uso público, por sus condiciones naturales resulten apropiados para el esparcimiento de la población.
- Los parques urbanos y las áreas ajardinadas destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación.
- Las zonas verdes de protección de redes infraestructurales que no aparezcan definidas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, se delimitarán y ordenarán de acuerdo con lo establecido en la reglamentación específica aplicable.
- En los parques urbanos y suburbanos, y en las áreas ajardinadas destinadas a la estancia o recreo, no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 2% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.
- Las áreas ajardinadas que se destinen al ornato o protección de las redes viaria y de servicio no podrán ser ocupadas con otras construcciones que las de la propia red de que se trate.

4. En cualquier caso, las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

- a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.
- b) Tener garantizado su posible soleamiento en relación a la edificación circundante.
- c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

**Artículo 4.2.5.7. Especificidad y características de las Áreas Peatonales.**

1. Las Áreas Peatonales atendiendo a su configuración superficial o actividad específica se distribuyen en los siguientes grupos:
 - Plazas (D-VP1), que engloba los espacios peatonales, de conformación poligonal regular, destinadas al ocio recreativo.
 - Áreas de Juego (D-VP2), que corresponde a las superficies de pequeña entidad, independientes o incluidas en otros espacios libres, acondicionadas para el recreo infantil o la práctica deportiva no reglada.
2. Las áreas peatonales adecuarán también sus características y utilización pública a las especificaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de Zonas Verdes que les sean de aplicación, permitiendo la edificación en las mismas condiciones y hasta el 2% de la superficie.
3. En lo que se refiere a su localización y edificación se adaptarán a las siguientes condiciones:
 - Las plazas se localizarán y edificarán, en su caso, de forma análoga a la establecida para los parques urbanos y áreas ajardinadas de estancia, y la superficie ajardinada o arbolada no será inferior al 25% de su total superficie.
 - Las áreas de juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, y se pavimentarán o acondicionarán de acuerdo con la actividad a desarrollar.
 - No contabilizarán, a efectos del cómputo de la dotación mínima de espacios libres exigibles, las plazas de superficie inferior a 200 m² o que no permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro mínimo.

Artículo 4.2.5.8. Especificidad del Uso de Equipamientos (D-E).

Dentro del uso pormenorizado de Equipamientos se diferencian los siguientes usos específicos:

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 4.2.5.9. Especificación de usos de Infraestructuras – Servicios Urbanos.

1. Dentro del uso global relativo a los servicios urbanos infraestructurales se pormenorizan las siguientes redes:

- Abastecimientos de Agua (DE-ISA), que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.
- Saneamiento (DE-ISS), correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.
- Energía Eléctrica (DE-ISE), relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución en alta y baja tensión.
- Alumbrado Público (DE-ISL), que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.
- Telefonía (DE-IST), referida a las redes de comunicación, instalaciones y locales del servicio Telefónico.

- Otras infraestructuras (DE-ISO), que corresponde a las dependencias y redes de conducción de los restantes servicios infraestructurales, existentes o de nueva instalación.
 - Cementerios (DE-ISCM).
 - Mercados y centros de abastecimientos mayoristas y minoristas (DE-ISMM).
 - Mataderos (DE-ISMT).
 - Servicio de Limpieza viaria y recogida de basuras (DE-ISLP).
 - Otros Servicios Urbanos de condición general (DE-ISSG).
3. Los mercados y centros de abastecimiento cumplirán las condiciones señaladas en estas normas para los centros comerciales, con la obligación adicional de proyección de rampas para peatones cuando el establecimiento se desarrolle en dos o tres niveles de edificación (máximo admisible). Los mataderos y cementerios se desarrollarán conforme a lo establecido en las disposiciones específicas que les sean de aplicación.

Subcapítulo 4.2.6. Usos agropecuarios

Artículo 4.2.6.1. Pormenorización de usos.

Se distinguen los siguientes usos agropecuarios pormenorizados:

- a. Uso de Explotaciones Agrícolas (AA), que engloba las actividades agrícolas de secano y regadío los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura.
- b. Uso de Ganadería (AG), que incluye la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado.
- c. Uso de Explotaciones Cinegéticas (AC), relativa a la caza en zonas acotadas.
- d. Uso de Explotaciones Piscícolas (AP), que corresponde a las instalaciones destinadas a la piscicultura y áreas reservadas de pesca.
- e. Uso de Silvicultura y Explotaciones Forestales (AS), concerniente a la plantación y repoblación de montes forestales y bosques y a su explotación maderera.

Artículo 4.2.6.2. Características del uso de Explotaciones Agrícolas.

Las instalaciones agropecuarias adecuaran sus características a las condiciones específicas que para cada área de Suelo no Urbanizable se establecen en estas normas y a las normati-

vas sectoriales de aplicación, sobre todo a las relacionadas con sanidad veterinaria, normas higiénicas y medioambientales.

Artículo 4.2.6.3. Especificidad del uso de Explotaciones Agrícolas (AA).

Dentro del uso de Explotaciones Agrícolas indicamos como específico:

- (AA-1) que abarca todas las actividades agrícolas propias en el suelo no urbanizable.
- (AA-2) que corresponde a las actividades que tradicionalmente han tenido un desarrollo admisible en el suelo urbano, tales como el almacenaje de productos agrícolas y la guardería de maquinaria.

Artículo 4.2.6.4. Especificidad y características del uso de Ganadería.

1. Debido a que es dentro del uso estructurante agroganadero el que mayores molestias puede producir e incompatibilidades de usos, según la intensidad de la actividad ganadera se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:

- (AG-1) Ganadería de Autoconsumo, que son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad y su carácter tradicional, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario, destinándose al consumo familiar.
- (AG-2) Explotaciones Ganaderas, son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda, como con la presencia de cualquiera otra actividad propia de suelo urbano.

2. En la Ganadería de Autoconsumo (AG-1), las especies y número de cabezas máximo autorizados serán las siguientes, en tanto no exista una normativa más restrictiva emanada de otras instancias:

Vacuno	1 cabezas
Otro ganado mayor	2 cabezas
Cerdas de cría	1 cabezas
Cerdos en engorde	2 cabezas
Lanar y cabrío	3 cabezas
Conejos	25 cabezas



Aves ponedoras 25 cabezas

Aves de engorde 25 cabezas

- Este uso en suelo urbano solo será admisible en uso unifamiliar.
- Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza en los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre Sanidad Veterinaria.

3. Las Explotaciones Ganaderas (AG-2), Comprenden todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la categoría anterior.

- Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suelo No Urbanizable y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en estas N.U., así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria. También podrán situarse en polígonos de promoción municipal específicos en suelo urbano que pudiera calificarse para tal uso, pero en núcleos aislados y separados del resto del suelo urbano no menos de 2.000 m. y siempre teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes, y en general el cumplimiento de las normas higiénicas, teniendo especial atención a su situación en relación a los vertidos para evitar cualquier posible contaminación.

Título 5. Ordenación de carácter detallado

Capítulo 5.1. Condiciones edificatorias de suelo urbanizable

Subcapítulo 5.1.1. Condiciones generales

Artículo 5.1.1.1. Condiciones edificatorias del suelo urbanizable sin Programa de Ejecución aprobado.

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX, acordes con estas UN y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

Artículo 5.1.1.2. Condiciones edificatorias del suelo urbanizable con Programa de Ejecución aprobado.

1. La edificación de parcelas de suelo urbanizable con el programa de ejecución aprobado requerirá:



- a) El cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
 - b) La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.
2. La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares. Para asegurar el cumplimiento de este deber, el propietario:
- a) Se comprometerá a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
 - b) Prestará garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Artículo 5.1.1.3. Condiciones particulares edificatorias del suelo urbanizable.

1. Una vez aprobado el programa de ejecución y realizadas las operaciones jurídicas y físicas precisas para la transformación del suelo hasta alcanzar la condición de solar, se materializará el aprovechamiento urbanístico atribuido por el PGM para cada zona de ordenación en que halla calificado el suelo este o los planes que lo desarrollen, con las mismas condiciones particulares edificatorias, que en el suelo urbano para estas zonas de ordenación según el uso y las tipologías edificatorias asignadas, por el PGM o por el Plan Parcial que lo desarrolle.
2. El PGM no propone ordenación detallada de los sectores en suelo urbanizable, por lo que todos se desarrollaran mediante Programa de Ejecución, en el que la propuesta técnica incluirá el Plan parcial que se fije la ordenación detallada.

Capítulo 5.2. Condiciones edificatorias del suelo urbano

Subcapítulo 5.2.1. Condiciones generales de aprovechamiento

Artículo 5.2.1.1. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.



2. Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o completando las presentes Plan General se atenderán a las presentes especificaciones, pudiendo ajustarlas en lo preciso para no sobrepasar las determinaciones estructurales de las unidades y sectores, tales como la edificabilidad máxima o el aprovechamiento.

Artículo 5.2.1.2. Definición de las Ordenanzas Edificatorias.

1. El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación, en función de la tipología edificatoria y el uso asignado, resultando áreas homogéneas, que definen las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística.
2. Las ordenanzas edificatorias en función de los usos globales y características de las edificaciones son las siguientes:

- ED - Edificación densa.
- EA - Edificación aislada.
- EL - Edificación en Espacios Libres.
- EE - Edificación Específica.

Artículo 5.2.1.3. Edificación Densa (ED).

1. Definición: regula la edificación con uso global residencial tanto colectivo como unifamiliar, se asigna al suelo urbano consolidado, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología. La edificación es compacta, generalmente alineada en fachada y adosada a medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la edificación actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado.

En las zonas delimitadas como suelo urbano no consolidado y urbanizable la edificación puede ser compacta y adosada a uno o a los dos linderos laterales, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana, admitiéndose retranqueos y porches para el conjunto de la manzana, frente de alineación completa y parcela individual. En las manzanas en hilera se admiten los patios exteriores en las alineaciones secundarias.

Artículo 5.2.1.4. Edificación Aislada (EA).

Definición: Regula la edificación con uso global residencial y pormenorizado unifamiliar, se asigna a las parcelas de suelo urbano consolidado con esta tipología, así como a las unidades de ejecución de sectores de suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria, la edificación será aisladas, respondiendo a tipologías unifamiliares en una y dos plantas.

Artículo 5.2.1.5. Edificación en Zonas Verdes (EL)

Definición: corresponde a la edificación complementaria en espacios libres y zonas verdes, de tipo kioscos, que desarrollan su actividad de forma permanente o por periodos indefinidos. Los usos serán de servicio y apoyo a la actividad de estos espacios.

Artículo 5.2.1.6. Edificación Especifica (EE)

Definición: corresponde a la edificación de composición libre, destinada generalmente a uso dotacional y excepcionalmente a uso terciario, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores. Incluso es la tipología aplicada a suelos de protección o vinculados a servicios urbanos que no precisan a priori una edificación estable para su función.

Artículo 5.2.1.7. Alineaciones y retranqueos

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente PGM o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, entre las superficies edificables y las que no lo son.
2. La Alineación oficial exterior o de calle señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, serán las definidas por la línea de edificación actual.
3. La Alineación interior de parcela o manzana es la que surge como aplicación del fondo edificable, y señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.
4. Finca fuera de alineación es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.
5. Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.



6. Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianerías. En las claves industriales se autorizará la instalación en la franja de retranqueo de pequeños cuerpos exentos de edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos de cálculo de la edificabilidad. En todo caso el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

Artículo 5.2.1.8. Definición de rasantes.

1. Rasante oficial es el perfil longitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura. Serán las marcadas en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen el PGM o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales o la rasante actual
2. Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 5.2.1.9. Definición y condiciones de la parcela.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.
2. En virtud de lo dispuesto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana existen básicamente cuatro tipos de parcelas:
 - a) Parcelas no edificables por hallarse en suelo rústico no urbanizable o zonas verdes y espacios libres que por su naturaleza jurídica son inedificables.
 - b) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable o apto para urbanizar, y que podrán ser edificadas tras cumplir todos los requisitos establecidos para estas clases de Suelos por el PGM, y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.
 - c) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.
 - d) Parcelas que reúnen la condición de solar.
3. Se considera Parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define para cada tipología edificatoria según el uso estructurante de la



zona. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

Artículo 5.2.1.10. Definición y condiciones del solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela ubicada en suelo urbano y susceptible de ser edificada conforme a plan.
2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes condiciones mínimas para ser edificables:
 - a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
 - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
 - c) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 157 de la LSOTEX, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).
3. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en el PGM, o esté sujeta a Estudio de Detalle o unidad de ejecución previas o simultáneas, para el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 5.2.1.11. Frentes de solar.

1. Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.
2. Frente mínimo o fachada mínima es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela. Excepcionalmente se considerarán edificables las parcelas de suelo urbano con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento

de aprobación definitiva de estas PGM. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

3. Fondo Edificable es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.

Artículo 5.2.1.12. Parcela edificable.

Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, siempre que estén cumplidas las otras condiciones fijadas en estas Normas.

Artículo 5.2.1.13. Superficie ocupada.

1. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluidos vuelos si éstos existieran, se expresará en metros cuadrados o porcentaje respecto a la superficie de parcela neta edificable.
2. A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacenaje.

Artículo 5.2.1.14. Sótano y semisótano.

1. Se entiende por sótano la planta cuyo techo está a igual nivel o inferior al de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
2. Se entiende por semisótano la planta cuyo techo está a un nivel inferior a un metro respecto al de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro.

Artículo 5.2.1.15. Superficie Máxima edificable.

Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles, tanto de la edificación principal como secundaria, incluso los vuelos, de una determinada parcela y la correspondiente a los bajo cubiertas con más de 1,50 de altura libre, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores.

Artículo 5.2.1.16. Edificación de parcela.

1. Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o permanente, y sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela, pudiendo ser bajo o sobre rasante.



2. Edificación principal es la comprendida entre la alineación exterior y la interior definida por el fondo máximo edificable y el resto de los linderos no sujetos a retranqueos.
3. Edificación secundaria es la que, sin sobrepasar la altura de la planta baja de la edificación principal, ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela. Esta se situará libremente en la parcela de forma que en todas las situaciones el espacio libre resultante cumpla las condiciones establecidas para los patios de parcela. Cuando el uso de la planta baja de la edificación sea residencial, la vivienda seguirá cumpliendo las condiciones higiénica-sanitarias contempladas en la norma, no pudiendo la edificación secundaria impedir la iluminación y ventilación directa de las dependencias de la misma.

En el caso de ZOUs en las que se ha definido el fondo máximo, la edificación secundaria tendrá un uso auxiliar o complementario del principal, se podrá situar fuera del fondo máximo sin sobrepasar el 10% de la superficie edificable, tampoco podrán sobrepasar la altura máxima de la planta baja en el uso residencial.

Artículo 5.2.1.17. Superficies Libres.

1. Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.
2. La superficie libre podrá ser, según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

Artículo 5.2.1.18. Patios de parcela.

1. Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.
2. Los patios de parcela tendrán las dimensiones mínimas exigidas en la legislación de aplicación.
3. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

Artículo 5.2.1.19. Patio de manzana.

1. Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.
2. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

**Artículo 5.2.1.20. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura, número de plantas y edificación por encima de la altura de coronación.**

1. La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio.
2. Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente de 30 grados que se apoya en la fachada 1 m. por encima de la arista de coronación, hasta un máximo de 3 metros sobre la altura de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más. Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la máxima autorizada.
3. Por arista de coronación se entiende la intersección del plano exterior de fachada (o de la alineación oficial de fachada), con la cara superior del último forjado o con la cara exterior de la cubierta inclinada en las edificaciones tipo nave.
4. La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada, y en su caso cada 20 metros como máximo de fachada.
5. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.
6. Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente sus alturas para lograr la mejor adecuación posible. Será obligatoria en estos casos la presentación entre la documentación para licencia de una composición en alzado con los edificios anexos, a escala 1:50 y con cotas. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa
7. En el número total de plantas se incluirán como una planta más los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanas o con soportales en toda su profundidad y los espacios bajo cubiertas que no cumplan las condiciones anteriores.
8. Los espacios bajo cubierta, doblados o espacios abuhardillados habitables son edificación por encima de la arista de coronación, situados entre la cubierta y el forjado de techo de la última planta, que pueden ser utilizados, además de como aislantes térmicos, como gra-



neros, trasteros y complementos habitables de las viviendas situadas en la planta inferior y se deben vincular obligatoriamente a estas. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en las presentes Normas. En cualquier caso, las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, y se considerará como una planta a efectos del cálculo del número máximo de plantas autorizable, si no cumplen las condiciones expresadas en el punto 2 de este artículo. Solo se admiten sobre una y en dos plantas en calles de mas de 6 metros de ancho.

Artículo 5.2.1.21. Altura libre de plantas.

1. Es la distancia de la cara superior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.
2. La altura de plantas es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
3. La altura mínima libre de plantas es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Para la planta baja cuando su uso sea el de vivienda se fija acorde a la legislación de habitabilidad en las viviendas, que sea de aplicación y 2,80 metros cuando sea de uso distinto. Para las demás plantas la altura será de 2,50 metros. En los doblados, cuando éstos se permiten, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea mayor de 1,00 metro.
4. La altura máxima de plantas será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada.

Artículo 5.2.1.22. Situación de los voladizos.

Todos los voladizos incluso, cornisas o aleros sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,00 metros, o que a criterio municipal no pueda suponer un peligro dada su situación.

Artículo 5.2.1.23. Balcones.

Se admiten balcones salientes provistos de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 60 centímetros, la longitud será libre, y siempre a partir de la primera planta. Quedando retranqueados al menos 20 cm. respecto del borde del acerado. El grueso máximo del balcón incluido solado será de 20 cm en su borde exterior. La separación a las medianerías será como mínimo de 0,70 metros.

**Artículo 5.2.1.24. Miradores.**

Los miradores son cuerpos cerrados por acristalamiento en todo su perímetro y altura al menos un 60%, salientes del plano de fachada, serán admisibles con cualquier longitud, estando separados a las medianeras al menos 1,00 metro y su saliente máximo de 0,60 m o el 5% del ancho de calle, retranqueados al menos 20cm del límite exterior del acerado.

Artículo 5.2.1.25. Cuerpos volados.

Se entiende por cuerpos volado, partes de piezas que sobresalen de la línea de fachada.

Subcapítulo 5.2.2. Condiciones generales de higiene, seguridad y servicios

Artículo 5.2.2.1. Aislamiento y estanqueidad.

1. Las nuevas construcciones y ampliaciones o reformas de las existentes, que se realicen a partir de la entrada en vigor de las presentes normas, cumplirán las disposiciones específicas vigentes respecto al ahorro de energía, aislamiento térmico y acústico.
2. Así mismo las soleras, muros, cubiertas, juntas de dilatación y cualquier otro elemento, a través del cual pueda producirse filtraciones de aguas, deberá quedar aislado y sellado a fin de garantizar la estanqueidad de los locales.

Artículo 5.2.2.2. Habitabilidad de locales.

1. Los locales o piezas destinadas a actividades con permanencia habitual de personas deberán satisfacer las siguientes condiciones:
 - Situarse en plantas superiores no pudiéndose desarrollar en semisótanos o sótanos los destinados a usos residenciales. Podrán situarse en plantas semisótanos o sótanos los destinados a usos terciarios, industriales o dotacionales, que sean admisibles en tales situaciones por las legislaciones sectoriales de aplicación.
 - Cumplir con las dimensiones mínimas indicadas para el uso específico.
 - Disponer de huecos de ventilación e iluminación en contacto con espacios abiertos de dimensiones no inferiores a las establecidas según la legislación específica de aplicación.
 - En locales en los que se generen gases o humos, se dispondrá de un sistema de ventilación forzada o activada, que garantice la correcta evacuación.

Artículo 5.2.2.3. Dimensiones mínimas de patios.

Son las establecidas en la legislación de habitabilidad de aplicación.

**Artículo 5.2.2.4. Acceso a las edificaciones**

1. Las puertas de acceso a edificios de uso residencial, excepto en viviendas unifamiliares se situarán directamente a espacios públicos, y su ancho mínimo será de 1 m., con una altura libre mínima de 2,10 m.
2. Los portales comunes tendrán una anchura mínima de 2,0 m., desde la puerta de acceso hasta el arranque de escalera.
3. Los distribuidores de acceso a las viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., cuando presten servicio a menos de cuatro viviendas, en caso contrario tendrán 1,50 m. como mínimo.
4. En cualquier caso, las dimensiones de los espacios comunes permitirán el transporte de personas en posición yacente, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.2.2.5. Escaleras y rampas.

1. La anchura no será inferior a 1 m., excepto en escaleras interiores viviendas unifamiliares donde el mínimo se regirá por la normativa de calidad en la vivienda en Extremadura.
2. Las escaleras de usos públicos o residencial colectivo dispondrán de iluminación y ventilación natural, ya sea directa a espacios públicos o patios, también puede ser cenital con un hueco de superficie mayor a 1m². Y anchura mínima de 50 cm.
3. En edificios de uso público y privado será obligatorio el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de Extremadura, evitándose las barreras arquitectónicas.

Artículo 5.2.2.6. Barandilla o antepechos.

Los huecos que comuniquen directamente al exterior y los elementos superficiales abiertos, como terrazas, balcones, azoteas, situados a más de 0,50 m. sobre el nivel inmediato, se protegerán con antepechos o barandillas de 1 metros de altura mínima y una de las dimensiones de sus huecos no será superior a 0,10 metros, excepto en las barandillas y petos de escaleras en viviendas unifamiliares, acordes a la normativa de aplicación.

Artículo 5.2.2.7. Protección contra incendios.

Todas las edificaciones de nueva planta y reformas o ampliaciones de las existentes, cumplirán la legislación vigente en materia de protección contra incendios.

**Artículo 5.2.2.8. Pararrayos.**

Cuando por la situación de los edificios o inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgo de accidentes por rayo, será exigible la instalación de pararrayo adecuada, acorde con la legislación de aplicación.

Artículo 5.2.2.9. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio contará con instalación interior de agua potable que cumplirá con las determinaciones y exigencias que exija la legislación de aplicación, con dotación suficiente para el uso a que se destina, o con acometida en locales sin uso específico. En los proyectos de urbanización para uso residencial, se estimará un consumo de 600 litros por vivienda y día, en los proyectos de edificación residencial se estimará un consumo diario por persona de 150 litros.
2. En la instalación de los aparatos sanitarios para el aseo doméstico y fregaderos de cocina serán de aplicación las determinaciones de la normativa de calidad de la vivienda y edificación. En los aseos de uso público para personas ajenas no será obligatoria la instalación de agua caliente, en los aseos que sean obligatorios para el uso del personal interno si será obligatorio.
3. Para la concesión de licencias de edificación o instalaciones, que no se abastezcan de la red general, será obligatorio justificar en la solicitud de licencia la procedencia, forma y aforo de captación, caudal de suministro y potabilidad las aguas.

Artículo 5.2.2.10. Evacuación de aguas.

1. Toda edificación deberá disponer de recogida de aguas residuales y pluviales, que se acometerá a la red general de saneamiento mediante arqueta o pozo de registro.
2. Tan solo se admite verter libremente las aguas pluviales a la parcela en patios o en edificaciones aisladas.
3. Cuando la instalación reciba aguas de garajes colectivos o actividades que generen vertidos grasos, se dispondrá una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta general sifónica.
4. En explotaciones o instalaciones industriales se deberá dotar a la instalación de los mecanismos de depuración, físicos o químicos necesarios para eliminar de sus vertidos cualquier elemento nocivo o insalubre.
5. En suelo no urbanizable podrán admitirse vertidos mediante fosa séptica, de características y dimensiones adecuadas al volumen y características de los mismos, situadas a suficiente

distancia de las captaciones de aguas que halla e sus proximidades. La calidad y características serán las especificadas en la legislación de aplicación y las ordenanzas municipales o de las empresas concesionarias.

Artículo 5.2.2.11. Evacuación de humos y gases.

1. Toda edificación que por su actividad genere humos o gases contará con instalación de evacuación acorde a las exigencias de la normativa de aplicación, compuesta por chimeneas, filtros depuradores y conductos, aislados o revestidos suficientemente, como para no producir molestias a terceros.
2. Los conductos no podrán discurrir por fachadas exteriores, y sobresaldrán 1 m. por encima de las cubiertas situadas en un entorno de 10 m.

Artículo 5.2.2.12. Salidas de climatizaciones.

Las instalaciones de climatización que expulsen aire frío o caliente, no lo podrán hacer directamente a espacios públicos, excepcionalmente si no hay otra posibilidad, se admitirán salidas a espacios públicos a una altura superior a dos metros y medios, orientando las rejillas de manera que no produzcan molestias a terceros, en ningún caso los aparatos se situarán colgados en fachada, debiendo quedar dentro de la fachada y cerrados mediante la rejilla. Las instalaciones cumplirán con las determinaciones exigibles en la normativa de aplicación.

Artículo 5.2.2.13. Dotación de energía eléctrica.

1. Toda edificación contará con distribución de energía eléctrica, bien de la red general o de generador propio.
2. Las instalaciones deberán cumplir la legislación de aplicación y las normas específicas de la compañía suministradora.

Artículo 5.2.2.14. Dotación de comunicación.

1. Toda edificación contará con número de gobierno o policía en el modelo municipal, buzón para correspondencia, canalización interior telefónica para conectar a la red general.
2. Toda edificación de viviendas colectivas contará con portero automático manipulable desde las distintas viviendas, así como de instalación de antena colectiva de televisión y radio en frecuencia modulada.
3. Todas las antenas receptoras y especialmente las de vía satélite, deberán situarse de manera que sean perceptibles desde los espacios públicos lo menos posible y en todo caso el

Ayuntamiento puede desautorizar su colocación si considera claramente negativo su impacto visual. Las instalaciones de comunicación cumplirán con la legislación de aplicación.

Subcapítulo 5.2.3. Condiciones generales estéticas de la edificación

Artículo 5.2.3.1. Composición de las fachadas y medianeras.

En general los elementos que definen la fachada (huecos y macizos, voladizos, cornisas, zócalos, revestimientos y colores, recercados...) Se adecuarán a los característicos del entorno y a la Ordenanza Urbanística correspondiente.

Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados.

Artículo 5.2.3.2. Construcciones por encima de la altura y petos.

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio o auxiliares de las viviendas de la planta inferior, como trasteros o lavaderos y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.
2. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán grafiados en planos y estarán situados de manera que no sean visibles desde espacios públicos o que su impacto visual sea mínimo.
3. Los petos de remate en cubierta no sobrepasarán 1,20 metros la altura máxima de coronación y procurarán armonizar con los existentes.

Artículo 5.2.3.3. Muestras y banderines.

1. Las muestras son los anuncios de denominación de la actividad del local, situados adosados a la fachada y los banderines en posición perpendicular a esta. Su autorización está sujeta a su adaptación al entorno especialmente en el casco consolidado y no producir molestias a terceros.
2. Las muestras tendrán un espesor máximo de 15 cm. Y los banderines de 10 cm., no podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la ordenación de la misma. En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio de la administración competente. En edificios de uso exclusivo no residencial, su composición será libre. Los banderines tendrán



un espesor máximo será de 0,10 metros y su saliente máximo 0,50 metros, debiendo quedar remetidos del bordillo de la acera 0,40 metros. Su altura no será superior a 0,90 metros, no sobrepasando en cualquier caso la del local y debiendo estar situados a más de 2.25 m. sobre el acerado.

Artículo 5.2.3.4. Carteles y vallas.

Son elementos superficiales exentos destinados a la publicidad. Se anclarán debidamente y en su construcción se emplearán materiales resistentes a la intemperie y acordes con la fisonomía del lugar de ubicación.

Su ubicación en las proximidades de vías de comunicación, carreteras, precisa cumplir la normativa específica y tener informe previo del Organismo titular competente.

Su ubicación en zonas industriales en parcelas de edificación exclusiva será libre.

Su ubicación en zonas urbanas estará supeditada a que su instalación no suponga impacto en el entorno.

Subcapítulo 5.2.4. Fichas ORDENANZAS

Artículo 5.2.4.1. Ordenanza Primera I Edificación Densa ED.

Regula la edificación tradicional del núcleo consolidado con uso global residencial y pormenorizado plurifamiliar y unifamiliar, en concreto regula la edificación de las manzanas de la indicadas en el Plano OD2 con la trama correspondiente a la tipología edificatoria Edificación Densa ED en la ZOU 1, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología.

La edificación es compacta, generalmente alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la tipología actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado.

En las zonas delimitadas como suelo urbano no consolidado y urbanizable la edificación puede ser compacta y adosada a uno o a los dos linderos laterales, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana, admitiéndose retranqueos y porches para el conjunto de la manzana, frente de alineación completa y parcela individual. En las manzanas en hilera se admiten los patios exteriores en las alineaciones secundarias.

La edificación tendrá como máximo dos plantas en calles de anchura inferior a 6 m y dos plantas más doblado en calles de anchura superior a 6 m.



Mediante la tramitación de un estudio de detalle se podrán admitir edificaciones que no cumplan la totalidad de los parámetros indicados a continuación.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación Densa, indicadas en el plano OD2, con trama indicativa de la tipología.

- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 100 m²

Frente Parcela Mínima: 6 m

Fondo de Parcela Mínima: 8 m

Otras Determinaciones:

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del PGM, tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores y siempre que sea posible la edificación para uso residencial o compatible, acorde a la legislación sectorial aplicable.

- Edificación Alineada:

En la Plaza España y las calles de su entorno: El Labrador, La Paz, Hernán Cortés, Travesía Mercadillo, Travesía entre Luís Chamizo y Hernán Cortés, Nueva, Constitución y la Cuesta, la edificación se situará en la alineación oficial indicada gráficamente en el plano OD2. En el resto de suelo urbano en el que es de aplicación esta ordenanza la edificación podrá situarse retranqueada respecto a la alineación oficial, adosada a un solo lindero lateral y serán admisibles los porches en la fachada principal.

Otras Determinaciones:

En las parcelas que tengan fachada a una de las calles en las que es obligatorio alinearse y a otra opuesta en que no, la edificación en esta última se podrá retranquear y será alineada en la primera. En caso de parcela en esquina de las calles en las que es obligatorio alinearse y a otra que no, serán también alineadas en las segundas al menos 10 metros de fachada.

- Cuerpos Volados:

Altura Mínima: 3 m



Saliente Máximo: 0,6 m. y retrasados al menos 0,2 m del exterior del acerado.

Otras Determinaciones: Solo se admiten balcones y miradores acristalados en más del 50% de la superficie vertical. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados.

Los balcones y miradores quedarán separado de la medianera al menos 0,70 m., el canto será inferior a 20 cm.

- Patios: Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.
- Fondo Máximo edificable: No se fija fondo máximo.
- Altura máxima de la Edificación: Una planta y una planta más doblado5,5 m
Dos plantas.....8,0 m
Dos plantas más doblados8,5 m
- Altura máxima de Instalaciones y doblados: 3 m.
- Altura máxima de Planta Baja: 5 m.
- Fachadas: Los materiales de revestimiento, serán los tradicionales, morteros continuos en colores claros y zócalos de piedra natural en cortes rectos. Queda prohibido el uso de materiales impropios de una fachada, en concreto recercados con azulejos de cuarto de baño, cocinas y solerías.
- Cubiertas: Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas.
- Sótanos: Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable.
- Semisótanos: Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto del techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- Bajo cubiertas: Se admiten cumpliendo las determinaciones para los mismos de estas ordenanzas, su superficie con altura libre superior a 1,5 m contabiliza como edificable pero no su altura en el cómputo de plantas.
- Pendiente Máxima de Cubierta: 50 %.
- Elementos Salientes: Elementos no ocupables que sobrepasan la alineación.

Planta Baja: 0.15 m



Resto de Plantas: 0.3 m

Aleros de cubierta: 0.5 m

- Número máximo de Plantas: 2 plantas en calles de anchura inferior a 6 m y de 2 plantas más doblado en calles de anchura superior a 6 m.
- Condiciones de Composición: Los huecos de fachada deberán ser rectangulares, más altos que anchos, en la relación tradicional. La proporción hueco / macizo será del orden 1/2, excepto en plantas bajas comerciales, en las que se admite una proporción mayor de hueco para escaparates, pudiendo estos tener una longitud horizontal hasta 1,5 veces su altura.

Accesos a garaje solo se admitirá uno por parcela registral.

- Marquesinas: No se admiten en uso residencial y en uso terciario o dotacional tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,4 m y la altura de los elementos inferiores estará a 3,0 m. sobre el acerado
- Banderines: Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m. sobre el acerado, su altura no podrá superar la del local. No podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la estructura compositiva de estas.
- Toldos: Quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,25 m. sobre el acerado
- Materiales: Se admiten todos los tradicionales y aquello que sean compatibles con estos y utilizados adecuadamente.

En cubiertas inclinadas se admiten las tejas cerámicas, de hormigón en color rojo y las imitaciones de teja cerámica. En edificios de uso exclusivo terciario o dotacional se admiten chapas de color rojo.

En fachadas se admiten los revestimientos continuos, zócalos y recercados con materiales naturales o artificiales coherentes con el entorno, se prohíbe la utilización de materiales impropios de fachadas como piezas de alicatados para interiores o solerías y ladrillos vistos en una proporción superior al 25% de la superficie total de la fachada.

- Tratamiento de Medianeras: Las medianeras vistas se tratarán con morteros continuos y colores igual que las fachadas.



- Otras Determinaciones-Parámetros Estéticos/Composición:

Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas específicas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos de usos dotacionales compatibles con el residencial, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, seguir la tramitación de los proyectos con las determinaciones de un estudio de detalle en cuanto a su tramitación y exposición pública, incluso en proyectos de administraciones públicas.

- Otras Determinaciones:

Los canalones podrán ser vistos y los bajantes en plantas superiores debiendo quedar empotrados en la planta baja y deberán verter en la red de saneamiento propia del edificio.

- Usos compatibles:

1. Los usos residenciales pormenorizados, unifamiliar, plurifamiliar y comunitario serán compatibles entre si en todas las situaciones excepto en la (5), en plantas sótano y semisótano so lo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.

2. El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:

- Comercial.

Local especializado en situación 1, 2, 3

Centro comercial en situación 1, 2,

- Hotelero.

Hoteles 1, 2,

Pensiones 1, 2, 3, 4

- Oficinas.

Todos los usos especializados 1, 2, 3, 4



— Recreativos

Todos los usos pormenorizados 1, 2,3,

Discotecas 1,2

3. El uso residencial será compatible con usos Industriales pormenorizados en las siguientes situaciones:

— Industrial Talleres: 2, 3

4. El uso residencial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

— Comunicación.

Red Viaria 1, 2,

Terminal de autobuses 1, 2,

Servicios Complementarios 1,

Aparcamientos 1, 2, 3, 3

Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle

Equipamientos

Infraestructuras 1

Educativos 1, 2

Guarderías 1, 2, 3

Cultural Deportivo 1

Gimnasio 1, 2, 3

Socio Cultural 1, 2,3

Religioso 1, 2, 3

Administrativo Institucional 1, 2, 3

Sanitario Asistencial 1, 2, 3 (consulta particular)

**Artículo 5.2.4.2. Ordenanza Segunda II Edificación Aislada EA.**

Regula la edificación con uso global residencial y pormenorizado unifamiliar, en concreto regula la edificación de la ZOU 2, indicada en el Plano OD2 con la trama correspondiente a la tipología edificatoria Edificación Aislada (EA), pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología, la edificación será aislada, respondiendo a tipologías unifamiliares en una y dos plantas. En los sectores y unidades, que se desarrollen mediante Edificación Aislada, sin ordenación detallada, será el Plan Parcial el que fije los parámetros de parcelación, volumetría y estéticos mediante una ordenanza específica.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación Aislada, indicadas en el plano OD2, como RU y trama indicativa de la tipología.

- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 225 m²

Frente Parcela Mínima: 15 m

Fondo de Parcela Mínima: 15 m

- Edificación Retranqueada: La edificación será aislada o adosada a uno de los linderos laterales.

Distancia Mínima al frente: 3 m.

Distancia Mínima lateral: 3 m.

Distancia Mínima al fondo: 3 m

- Cuerpos Volados:

Altura Mínima: 3 m

Otras Determinaciones: se admiten todo tipo de vuelos, debiendo quedar retranqueados 3 m de los límites de parcela.

- Patios: Tendrán las características, dimensiones y superficie mínimas exigidas en las normativas de habitabilidad aplicables.

- Altura máxima de la Edificación: 8,5 m



- Altura máxima de Instalaciones y doblados: 3 m
 - Altura máxima de Planta Baja: 5 m
 - Cubiertas: Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas
 - Sótanos: Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
 - Semisótanos: Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
 - Bajo cubiertas: Se admiten cumpliendo las determinaciones para los mismos de estas ordenanzas, su superficie con altura superior a 1,5 m contabiliza como edificable pero no su altura en el cómputo de plantas.
 - Pendiente Máxima de Cubierta: 30 %
 - Número Máximo de Plantas: 2 plantas
 - Plazas de Aparcamiento: 2 Unidades por vivienda
 - Condiciones de Composición: Libre
- Accesos a garaje solo se admitirá uno por parcela registral.
- Marquesinas: Se admiten en edificaciones retranqueadas, hasta 3m de la alineación oficial.
 - Banderines: Tendrán un espesor máximo de 0,1 m., saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,50 m. sobre el acerado.
 - Toldos: Quedarán retranqueados de la alineación oficial.
 - Materiales: Se admiten todos utilizados adecuadamente.
 - Otras Determinaciones:

Los canalones podrán ser vistos y los bajantes podrán verte en espacios libres de la parcela, recogándose en la red de saneamiento propia del edificio.
 - Usos compatibles:

3. Los usos residenciales pormenorizados, unifamiliar, plurifamiliar y comunitario serán compatibles entre si en todas las situaciones excepto en la (5), en plantas sótano y



semisótano so lo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.

4. El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:

— Comercial.

Local especializado en situación 1, 2,

5. El uso residencial será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

— Comunicación.

Red Viaria 1, 2,

Terminal de autobuses 1, 2,

Servicios Complementarios 1,

Aparcamientos 1, 2,

— Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle

— Equipamientos

Infraestructuras 1

Educativos

Guarderías 1, 2, 3

Cultural Deportivo 1

Gimnasio 1, 2,

Socio Cultural 1, 2,

Religioso 1, 2,

Administrativo Institucional 1, 2,

Sanitario Asistencial 1, 2,3 (consulta particular)



Artículo 5.2.4.3. Ordenanza Tercera III Edificación Específica EE.

Regula la edificación en la ZOU 3, corresponde a la edificación de composición libre, destinada generalmente a uso dotacional y excepcionalmente a uso terciario, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación específica, indicadas en el plano OD2, como dotacional y trama indicativa de la tipología.

- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 150 m²

Frente Parcela Mínima: 10 m

Fondo de Parcela Mínima: 10 m

Otras Determinaciones:

Las parcelas registradas con anterioridad a la entrada en vigor del PGM, tendrán la consideración de parcela mínima edificable a pesar de no cumplir las determinaciones anteriores y siempre que sea posible la edificación para uso dotacional o compatible, acorde a la legislación sectorial aplicable.

- Edificación Libre: Libre en las parcelas indicadas en el plano OD2, como dotacional y trama indicativa de la tipología.

En parcelas calificadas con cualquier otro uso en las que es compatible el uso dotacional la edificación se situará acorde a la ordenanza de la tipología edificatoria de la parcela, pudiendo adoptar otras condiciones de situación en la parcela mediante un estudio de detalle.

- Cuerpos Volados: En edificaciones retranqueadas de la alineación, en manzanas exentas serán libres dentro de la alineación oficial y en edificación adosada rigen las mismas determinaciones de la ordenanza de la manzana en que se encuentren.

- Altura máxima de la Edificación: para dos plantas 8 m y para tres plantas 11 m

- Altura máxima de Instalaciones: Las precisas para el correcto funcionamiento de la actividad.



- Cubiertas: Se admiten planas y cubiertas inclinadas.
- Fachadas: Los materiales de revestimiento serán de libre elección en las parcelas calificadas para uso de equipamiento y sujetas a esta ordenanza. En las parcelas en las que el uso de equipamiento es compatible, los materiales de los edificios dotacionales serán los mismos que corresponden a la ordenanza tipológica de la zona en que se encuentren o precisarán de un estudio de detalle.
- Sótanos: Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable
- Semisótanos: Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.
- Número Máximo de Plantas: 2 plantas en calles de anchura inferior a 6 m y de 3 en calles de anchura superior a 6 m.
- Condiciones de Composición: Las de la ordenanza de la parcela en los casos que no estén calificadas específicamente como DE dotacional equipamiento y trama indicativa de esta tipología EE y libre en parcelas que lo estén.
- Otras Determinaciones:

Las restantes determinaciones serán las de la ordenanza de la parcela en los casos que no estén calificadas específicamente como DE dotacional equipamiento y trama indicativa de esta tipología EE y libre en parcelas que lo estén.
- Usos compatibles:
 1. El uso Dotacional no es compatible con ningún otro uso, excepcionalmente en situación 1,2,6 se acepta el uso unifamiliar vinculado a la actividad hasta una superficie máxima de 200 m².

Artículo 5.2.4.4. Ordenanza Cuarta IV Edificación en Espacios Libres EL.

Regula en la ZOU 4 la edificación complementaria de los espacios libres y zonas verdes, de tipo quioscos, que desarrollan su actividad de forma permanente o por periodos indefinidos. Los usos serán de servicio y apoyo a la actividad de estos espacios.

PARÁMETROS

Tipología: Edificación en Espacios Libres, indicadas en el plano OD2, como D Espacios Libres y trama indicativa de la tipología.



- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 200 m²

Frente Parcela Mínima: 12 m

Fondo de Parcela Mínima: 12 m

Otras Determinaciones:

- Edificación libre: La alineación será libre y su situación será vinculada a la mejor funcionalidad y uso de los espacios libres en que se ubican
- Cuerpos Volados: En edificaciones retranqueadas de la alineación, serán libres dentro de la alineación oficial.
- Altura máxima de la Edificación: 3,5 m.
- Número Máximo de Plantas: 1planta.
- Condiciones de Composición: Libre
- Otras Determinaciones: Las determinará el Ayuntamiento en el pliego de la concesión como administración competente en la ordenación detallada.
- Usos compatibles:

Serán compatibles usos dotacionales y terciario comercial de tipo quioscos complementarios con el uso de zonas verdes y espacios libres, restringido a la venta de golosinas y bebidas.

Capítulo 5.3. Gestión

Subcapítulo 5.3.1. Condiciones generales

Artículo 5.3.1.1. Delimitación y división de sectores y unidades de actuación.

El PGM., delimita con carácter estructural a nivel indicativo los sectores en SUB y las unidades de actuación en SU. El ajuste de esta delimitación se realizará mediante el Programa de Ejecución, siendo esta una de las funciones del mismo según el Artículo 118.1 de la LSOTEX.



Subcapítulo 5.3.2. Actuaciones de urbanización en suelo urbano no consolidado tipo 1 (SUNC1)

Artículo 5.3.2.1. ACTUACIÓN DE URBANIZACIÓN SUNC1-N.º

El plan general municipal prevé la delimitación de ámbitos de SUNC-1.N.º, en los que se realicen actuaciones de urbanización para completar los servicios urbanísticos existentes, siendo posible también en un futuro la delimitación de otros ámbitos si se considerara precisa.

La gestión será directa mediante obras públicas ordinarias. El aprovechamiento de las parcelas es el correspondiente a la zona urbanística en que se encuentran.

ACTUACIONES POR OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS			
	SUNC-1.1	SUNC-1.2	SUNC-1.3
Superficie con aprovechamiento	1,873,94	2,350,64	138,43
Superficie adscrita de vial	466,71	245,26	147,71
Tipología edificatoria	ED	EA	ED
Uso pormenorizado	RU/RP	RU	RU/RP
Régimen de gestión	Directa	Directa	Directa

Siendo:

- ED Edificación densa
- EA Edificación aislada
- RU Residencial unifamiliar
- RP Residencial plurifamiliar

Subcapítulo 5.3.3. Actuaciones de ordenación en suelo urbano no consolidado 2 (SNUC2).

Artículo 5.3.3.1. Actuación De Ordenación SUNC 2.1

Se indica en el plano OD 1/2 como SUNC 2.1

PARÁMETROS

- Uso pormenorizado RU/RP



- Superficie bruta computable 1.206,27
- Cesiones dotacionales: 120,63
 - Equipamiento 120,63
 - Zonas verdes 0,00
- Viario 0,00
- Superficie de urbanización de vial 151,34
- Suelo con aprovechamiento 1.085,64
- Edificabilidad neta 0,777
- Superficie de techo edificable 843,54
- % destinado a v.p.p 0,00
- Tipologías edificatorias ED
- N.º Aparcamientos 11
- N.º Aparcamientos públicos 6
- Planeamiento de desarrollo: No precisa, tiene ordenación detallada indicativa en el PGM, se puede modificar mediante un plan especial.
- Sistema de Gestión: COMPENSACIÓN.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales. El sistema de gestión podrá modificarse al de obra pública ordinaria en el momento de iniciar la tramitación.

El 10% de la superficie de reserva dotacional se destina a equipamiento público situada en el ámbito, en una zona aneja a la parcela municipal en que se ubica un depósito de la red de abastecimiento viario.
- Descripción: Actualmente el suelo es urbano coincidente con la UE-2 de las NN.SS. El objetivo de esta unidad es la de definir los parámetros para su gestión acorde a la legislación vigente y generar suelo urbano para uso residencial. Cuenta con la posibilidad de conectar a las redes generales en el perímetro del ámbito.

**Artículo 5.3.3.2. Actuación de ordenación SUNC 2.2**

Se indica en el plano OD 1/2 como SUNC 2.2

PARÁMETROS

- | | |
|---|---------------|
| • Uso pormenorizado | RU/RP |
| • Superficie bruta computable | 14.992,44 |
| • Cesiones dotacionales: | 1.499,24 |
| Equipamiento | 276,39 |
| Zonas verdes | 1.222,86 |
| • Viario | 2.977,19 |
| • Superficie de urbanización de vial | 3.255,32 |
| • Suelo con aprovechamiento | 10.516,00 |
| • Edificabilidad neta | 0,997 |
| • Superficie de techo edificable | 10.484,45 |
| • % destinado a v.p.p | 0,00 |
| • Tipologías edificatorias | ED |
| • N.º Aparcamientos | 126 |
| • N.º Aparcamientos públicos | 63 |
| • Planeamiento de desarrollo: No precisa, tiene ordenación detallada indicativa en el PGM, se puede modificar mediante un plan especial. | |
| • Sistema de Gestión: | COMPENSACIÓN. |
| • Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales. El sistema de gestión podrá modificarse al de obra pública ordinaria en el momento de iniciar la tramitación. | |

El 10% de la superficie de reserva dotacional se destina a equipamiento público y zona verde situada en el ámbito.



- Descripción: Actualmente el suelo es urbano coincidente con la UE-5 de las NN.SS. El objetivo de esta unidad es la de definir los parámetros para su gestión acorde a la legislación vigente y generar suelo urbano para uso residencial. Cuenta con la posibilidad de conectar a las redes generales en el perímetro del ámbito.

Subcapítulo 5.3.4. Sectores en suelo urbanizable

Artículo 5.3.4.1. Sector SUB- 1.1

Se indica en el plano OE3 como UA/SUB-1.1.

PARÁMETROS

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| • Uso pormenorizado | RU/RP |
| • Superficie bruta | 8.846,00 |
| • Cesiones dotacionales: | 1.326,90 |
| Equipamiento | 0,00 |
| Zonas verdes | 1.326,90 |
| • Superficie de cesión de vial | 2.383,46 |
| • Superficie de urbanización de vial | 2.383,46 |
| • Suelo con aprovechamiento | 5.145,64 |
| • Edificabilidad neta | 1,205 |
| • Superficie de techo edificable | 6.188,45 |
| • % destinado a v.p.p | 30,00 |
| • Tipologías edificatorias | ED/EL |
| • N.º Aparcamientos | 76 |
| • N.º Aparcamientos públicos | 38 |
- Planeamiento de desarrollo: No precisa, tiene ordenación detallada indicativa en el PGM, se puede modificar mediante un plan parcial.

- Sistema de Gestión: OPO.
- Otras Determinaciones: Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

El 10% de la superficie de reserva dotacional se destina a zona verde situada en el ámbito.

- Descripción: Actualmente el suelo es urbano coincidente con el sector SUB-1, de las NNSS, clasificado mediante una modificación promovida por el Ayuntamiento y aprobada definitivamente el 30/04/2015. El objetivo de esta unidad es la de definir los parámetros para su gestión acorde a la legislación vigente y generar suelo urbano para uso residencial, destinándolo a vivienda protegida. Cuenta con la posibilidad de conectar a las redes generales en el perímetro del ámbito.

Capítulo 5.4. Infraestructuras

Subcapítulo 5.4.1. Abastecimiento

Artículo 5.4.1.1. Características de la red de Abastecimiento de Agua.

1. El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 600 litros por vivienda, o 150 litros por habitante, en áreas residenciales, con un incremento anual acumulativo del 2% considerado a partir del año 2.000 de 50 m³ por hectárea en zonas industriales, dotacionales y de servicio, además de 19 m³ por hectárea para el riego y limpieza del sistema de espacios libres y de la red viaria.

El consumo máximo para el cálculo de la red será por 2,4 el consumo medio diario obtenido en base a las estimaciones anteriores.

La capacidad de los depósitos de almacenaje no será inferior al consumo máximo alcanzado en día punta en la totalidad del área a la que abastecen, según datos estadísticos.

2. Los conductos de distribución se dimensionarán para una presión de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.

Serán subterráneas, en zanjas trapeciales de 0,60 metros de profundidad mínima en ace-
ras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.

3. Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones municipales, de la distribuidora o, en su defecto, que se contengan en la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación.



4. En todas las áreas urbanas será preceptiva la instalación de bocas de riego e hidrantes contra incendios, en cuantía y localización adecuadas a las características e intensidades de uso del área de servicio, según la legislación contra incendios vigente.

Subcapítulo 5.4.2. Alumbrado

Artículo 5.4.2.1. Características de la red de Alumbrado Público.

1. Las instalaciones eléctricas del alumbrado público cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación, y su dimensionado se ajustará de forma que el nivel técnico de iluminación de los distintos espacios urbanos no resulte inferior a los valores mínimos que a continuación se indican:

- Vías de la red principal: 30 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.
- Vías de la red secundaria: 20 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.
- Vías de la red local y áreas peatonales: 10 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad para el tráfico rodado y 1/4 para la circulación peatonal.

2. Todos los elementos de la red serán de características previamente homologadas por el Ayuntamiento.

Las conducciones nuevas de alimentación serán subterráneas, y la selección y disposición de luminarias, báculos y soportes murales se hará en función de las necesidades técnicas y de las características estéticas del espacio público a iluminar, de forma que contribuyan al realce y significación de su condición ambiental.

Subcapítulo 5.4.3. Red Viaria

Artículo 5.4.3.1. Características de la Red Viaria.

1. En el dimensionado y diseño de las nuevas vías urbanas que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:

- Las vías destinadas exclusivamente a la circulación peatonal tendrán un ancho mínimo de 5 metros.
- Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones de ancho no inferior a 1,50 metros, y pendiente longitudinal menor de 8%, siendo preceptivo su escalonamiento para pendientes superiores, en bancadas o plataformas, de altura no superior a 0,30 metros, cuyo fondo o longitud mínima será de 1,50 metros.



En todas las calles con anchura suficiente, se procurará la plantación de arbolado, sobre bandas continuas terrizas o ajardinadas o sobre alcorques individuales dispuestos de forma que no impidan la visibilidad del tráfico.

- Las calzadas de las vías de circulación rodada se dimensionarán con un ancho mínimo de 2,75 metros por cada carril direccional, con un mínimo total de 5 metros para vías de la red local de un solo sentido.

Su pendiente no será inferior al 1%, salvo en que quede asegurada por otros medios la perfecta evacuación de aguas pluviales.

- Las vías de la red interurbana se ejecutarán o modificarán de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica y con lo que en cada caso pueda disponer el Órgano de la Administración del que dependa la vía de que se trate.

Las dimensiones y características de las vías de la red local serán las adecuadas a las intensidades y sentidos de circulación previstos conforme al ordenamiento del tráfico urbano que se establezca.

- La proyección del pavimento y acondicionamiento superficial de las vías urbanas se realizará considerando la naturaleza del subsuelo y la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito que ha de soportar, y las características morfológicas y estéticas del área en que se ubican.
- En las vías situadas en zonas consolidadas por la edificación, cuyo ancho sea inferior a 7 metros, el Ayuntamiento podrá establecer el sistema de tráfico compartido de peatones y vehículos, unificando el tratamiento superficial de las mismas, sin diferenciación del acerado.
- En las actuaciones de modificación o reestructuración del viario existente se procurará su adecuación a las características y dimensionado señalados para las vías de nueva proyección.
- Las instalaciones y dependencias de los servicios complementarios de la red viaria podrán establecerse en las bandas laterales exteriores a las vías, en los lugares que así disponga o autorice el Ayuntamiento, cuando su implantación no suponga perjuicio o deterioro de las condiciones estéticas, ambientales, o de seguridad del área. En áreas del suelo urbano o urbanizable tales establecimientos restringirán su edificación e instalación a los elementos imprescindibles para la prestación del personal y de los medios auxiliares y productos necesarios.

Artículo 5.4.3.2. Características de los aparcamientos.

1. Conforme a la condición y régimen de utilización de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, se distinguen las siguientes situaciones específicas:
 - Aparcamientos Públicos en superficie (D-CP1), relativos a las áreas libres públicas expresamente destinadas al uso de aparcamiento, y a los estacionamientos lineales de vehículos en las bandas exteriores de las vías de circulación rodada.
 - Aparcamientos Privados (D-CP2), que corresponde a las áreas libres y locales edificados (garajes) destinados al estacionamiento estable de vehículos, de uso y titularidad privados.
2. En cuanto a las características y condiciones que habrá de reunir los espacios destinados a aparcamiento, serán las siguientes para cada situación o uso específico y como mínimo las exigidas en la legislación general de aplicación cuando sean más restrictivas:
 - Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento, cualquiera que sea el carácter de éste, serán de 2,30 x 4,75 m.
 - Las áreas para el aparcamiento dispondrán de pasillos de circulación y maniobra de 3 metros, de ancho mínimo para aparcamientos en línea, de 4 metros para la disposición en espina, y de 5 metros para el aparcamiento en batería, en pasillos, de un solo sentido, y de 4.50, 5 y 6.5 metros, respectivamente, en los de doble sentido de circulación.
 - Los accesos rodados a los aparcamientos públicos cerrados y cubiertos dispondrán de un espacio horizontal de espera, inmediato a la vía, de 4,5 metros de fondo mínimo, se localizarán en puntos que no interfieran negativamente la circulación rodada, para aparcamientos de hasta 50 plazas, será suficiente un acceso unidireccional de uso alternativo, para más 50 plazas. la entrada y la salida estarán diferenciados.

Los accesos para peatones, en aparcamientos de más de 500 m², serán exclusivos y diferenciados de los de vehículos, dotados, en su caso, de escaleras de ancho no inferior a 1,0 metro.

Todas las rampas de acceso de vehículos y comunicación entre plantas tendrán un ancho libre mínimo de 3 metros por cada dirección, y una pendiente máxima del 16% para los tramos rectos y del 12% para las rampas de trazados curvilíneos.
3. Su proyección, con carácter independiente o complementario, será compatible con los demás usos globales o pormenorizados que puedan desarrollarse en cualquiera de las zonas de ordenación urbanística, excepto en plantas de piso.

Subcapítulo 5.4.4. Saneamiento

Artículo 5.4.4.1. Características de la red de Saneamiento.

1. El caudal a tener en cuenta para el dimensionado de la red de alcantarillado será como mínimo igual al calculado para el abastecimiento de agua, con excepción del previsto para el riego, incrementado con el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas de la zona con un valor mínimo de 80 litros por segundo y Ha., afectado de los siguientes factores de escorrentía, según características edificatorias del área:

Áreas urbanizadas con edificación en altura	0,6
Áreas urbanizadas con edificación unifamiliar	0,4-0,5
Áreas industriales y de servicio	0,2-0,3
Áreas de parques y jardines	0,1

2. Las secciones y pendientes de las conducciones se dimensionarán de acuerdo con el caudal previsto y una velocidad mínima de 0,5 metros por segundo, en evitación de la sedimentación del efluente y máxima de 3 metros por segundo en conductos de hormigón vibrado o centrifugado, pudiendo admitirse velocidades mayores para materiales de mayor resistencia a la erosión.

En cualquier caso no se dispondrá conductos de diámetro inferior a 0,30 metros ni superior a 0,60 metros, dimensión a partir de la cual salvo causas justificadas, se adoptará sección ovoide de relación H/V igual a 1,00/1,50. La pendiente mínima en ramales iniciales será del 1%, pudiendo reducirse en función de la escasa pendiente del término.

3. Todas las conducciones de la red pública serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria sin ocupar bajo ninguna circunstancia, el subsuelo de las edificaciones ni de los espacios libres de uso privado.

En los cambios de dirección y saltos de rasante y en los tramos rectos de longitud superior a 50 metros, será obligatoria la disposición de pozos registrables.

En las cabeceras o punto origen de la red se instalarán cámaras de descarga automática para la limpieza de conductos, de capacidad adecuada a la sección de los mismos, con un mínimo de 500 litros.

4. Tanto las características dimensionales y de diseño de los elementos de la red como las condiciones que reunirán los materiales y accesorios a emplear, se adecuarán a las prescripciones municipales establecidas o, en su defecto, a las señaladas en la Norma Tecnológica de Edificación correspondiente, o en otras disposiciones de aplicación.



Subcapítulo 5.4.5. Electricidad

Artículo 5.4.5.1. Características de la red de Energía Eléctrica.

1. Todas las instalaciones de la red de transporte y suministro de energía eléctrica se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que les sean de aplicación, observándose además en cuanto a su trazado o emplazamiento, las condiciones expresadas en los siguientes puntos.
2. Los centros de transformación necesarios se ubicarán en locales o dependencias de las plantas baja o subterránea de las construcciones.
3. En zonas de tipología edificatoria exenta o abierta, y en áreas residenciales unifamiliares, se admitirá la instalación de centros de transformación, en locales subterráneos o edificios aislados situados en espacios libres, públicos o privados, siempre que su composición arquitectónica armonice con la de las edificaciones del área y que de tal implantación no derive menoscabo o deterioro para las condiciones ambientales exigibles.
4. Las nuevas líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y las de transporte en alta cuyo trazado no se adecue al de las calles señaladas, serán obligatoriamente subterráneas cuando se incluyan en áreas urbanas o urbanizables.

Excepcionalmente, en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad especial, en los polígonos industriales, y en zonas residenciales de edificación unifamiliar aislada, se admitirá el tendido aéreo de líneas, condicionándose su disposición y trazado a las directrices municipales que en cada caso se establezcan.

Subcapítulo 5.4.6. Telefonía

Artículo 5.4.6.1. Características de la red de Telefonía.

1. En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servicio telefónico y a las restantes infraestructuras técnicas no pormenorizadas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica que sea de aplicación en cada caso, y las derivadas de las instrucciones de la compañía prestataria del servicio y de las directrices municipales que se señalen.
2. Particularmente, en el emplazamiento y trazado de centrales telefónicas automáticas y líneas de comunicación, se observarán condiciones análogas a las expresadas en estas normas para los centros de transformación eléctrica y condiciones de distribución en baja tensión.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción

Se redacta el presente Anexo II resumen ejecutivo acorde al art. 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015). Recoge las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales en el Plan General Municipal Carmonita, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptado en su sesión de fecha 29 de septiembre de 2022

2. Contenido documental del plan general.

Según lo establecido en el artículo 75 de la LSOTEX, el contenido documental del Plan General está integrado por los siguientes:

1. Memoria General, integrada por los siguientes documentos:

- a) Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.
- b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.
- c) Previsiones de programación y evaluación económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.
- d) Evaluación de Impacto ambiental: Desarrollada como anejo independiente acorde a la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, traspuesta al derecho español mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril.



El Plan General Municipal de Carmonita cumple con todo lo establecido en la normativa sectorial autonómica vigente, la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Del mismo modo, contempla lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2. Planos de Información: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.
3. Planos de Ordenación: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.
4. Normas Urbanísticas.: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Carmonita. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

Como documentación anexa a las Normas Urbanísticas figuran los siguientes documentos:

- a) Catálogo de Bienes Protegidos: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos.

3. Fines Y DIRECTRICES DEL PGM

3.1. Fines Generales

1. Son fines generales del PGM de Carmonita los enumerados en el Art. 5 de la LSOTEX. para la actuación pública de carácter urbanístico:



- a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.
 - b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.
 - c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.
 - d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.
 - e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
 - f) Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.
2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:
- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.
 - b) La fijación de la forma de gestión de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
 - c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.
 - d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
 - e) La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico, cultural y artístico del núcleo urbano y del término municipal.



3. Directrices.

El PGM. de Carmonita en el marco de los fines y objetivos enumerados en el Art. 5 de la LSOTEX y de objetivos generales relacionados en el punto 3 del Art. 69 de la LSOTEX, establece las siguientes directrices de ordenación territorial y urbana:

Nivel territorial

- a) Protección del valor productivo agrícola y ganadero.
- b) Protección del valor natural y paisajístico.
- c) Protección del patrimonio histórico, cultural y artístico del término.
- d) Protección de la red de caminos.
- e) Protección de las láminas de agua y red hidrográfica.
- f) Protección de la red de comunicación por carretera y ferrocarril.
- g) Protección de las redes de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y distribución eléctrica.

Nivel Urbano

- a) Puesta en valor del conjunto histórico.
- b) Conservación de la actual compacidad de la estructura urbana residencial
- c) Zonificación del suelo urbano para regular y delimitar la situación del uso residencial en manzana compacta y en tipologías asiladas.

4. Objetivos Particulares.

Territorio: Término municipal

- Preservar las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Protección de entorno de elementos de valor cultural, de interés histórico existentes en el término, así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.



- Protección de infraestructuras, equipamientos y bienes públicos: carreteras, vías pecuarias, red de acequias y desagües, gasoductos, centros de producción y distribución de energía eléctrica, instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.

Estructura urbana

Núcleo

- Protección de su valor urbano como elemento generador del conjunto y foco de actividad, mediante la rehabilitación de edificaciones y la conservación de espacios públicos. La regulación para la implantación de usos productivos y terciarios compatibles y complementarios con el uso residencial, modificando las calificaciones industriales y residenciales actuales en zonas concretas, en las que no se adecuan al entorno y a los usos realmente implantados.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico y del valor ambiental del conjunto, mediante ordenanzas estéticas particulares.
- Mantenimiento del número de alturas en el conjunto histórico.
- Conservación de la actual trama viaria y morfología urbana, mejorándola en los puntos que tienen déficit funcional mediante la ordenación de nuevos suelos en lo imprescindible para dar salida o continuidad a viarios en fondo de saco o insuficientes para la función que soportan.
- Una ordenación detallada ajustada a la realidad existente, corrigiendo los parámetros que no han aportado una mejor calidad urbana y si han generado limitaciones innecesarias.
- Reducción del número de unidades de suelo urbano no consolidado, en unos casos por que los suelos están clasificados como urbanos no consolidados y en la propuesta del PGM se han clasificado como sectores de suelo urbanizable y en el caso de los vacíos interiores de grandes manzanas proponiendo la ordenación detallada.
- Los objetivos particulares de cada Sector de SUB y Unidades de Actuación en SU se indican en el apartado c de este documento. Infraestructuras
- No se proponen actuaciones estructurales o significativas sobre las actuales redes de infraestructuras, se prevé la lógica ampliación de las existentes mediante la ejecución de la urbanización de los diferentes sectores y unidades.

4. Descripción de la propuesta de modelo territorial y urbano del PGM

4.1. Modelo Territorial

El modelo territorial que proponemos en el PGM es consecuente con el modelo heredado hasta la actualidad. El SNU del término Municipal no está afectado por la aplicación de normativas supramunicipales, ni existen áreas delimitadas por sus valores naturales o ambientales de forma específica, las únicas normas supramunicipales de aplicación son las generales de las infraestructuras de las legislaciones sectoriales como las de comunicación, patrimonio o Legislación de aguas.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, dividido en las dos zonas descritas en la información, la de mayor extensión, en la que se asienta el núcleo de población, hacia el que se focalizan las redes de infraestructura y comunicación que organizan el territorio y la de menor en la que está la cola del embalse de Boquerón.

En el núcleo se asienta la práctica totalidad del uso residencial de término y los usos complementarios básicos para la población, tanto terciarios como dotacionales. El escaso uso industrial complementario y compatible con el residencial también tiene cabida en el suelo urbano del núcleo

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, delimitación y protección de las zonas de especial interés, así como a la protección general de los valores medioambientales. El valor productivo del término debe enfocarse a sus potenciales naturales como la agricultura, ganadería y un desarrollo de la actividad turística basada en el potencial del término a nivel patrimonial, los valores medio ambientales y la calidad del paisaje.

4.2. Modelo Urbano

El modelo urbano propuesto es la evolución del modelo existente, adaptado a la legislación urbanística LSOTEX. y a las directrices ya indicadas. El modelo responde al de una localidad rural tradicional compacta en su núcleo histórico y en las sucesivas las ampliaciones del mismo en forma de ensanche lineal.

La ordenación del PGM fomenta el desarrollo del núcleo único para la ubicación del uso residencial y el asentamiento del uso industrial compatible. No se ha fijado una calificación de suelo específica para uso industrial ante la falta de actividad actual y de demanda previsible.



La Propuesta de Ordenación del PGM ha partido del análisis de los suelos que mejores condiciones presentan para su incorporación al proceso urbano, intentando dar las mismas posibilidades a los que tienen características similares, partiendo también de intentar mantener la superficie de crecimiento mínima, ajustada a la escasa demanda existente.

Se mantienen las unidades no desarrolladas de las vigentes NN.SS, a pesar de no haberse desarrollado en el periodo de vigencia coincidente con máximo nivel de construcción en otras localidades, durante la exposición pública del PGM se podrá conocer el interés para el desarrollo de las mismas o plantear su desclasificación por falta de inactiva y de demanda de suelo. Se ha incorporado la propuesta actual de reclasificación de suelo no urbanizable, situado en la salida a Cordobilla de Lácara, esta propuesta está apoyada por los responsables municipales y se realiza en base a una iniciativa concreta para la promoción de viviendas de protección pública.

Los suelos de ampliación del urbano consolidado, para uso residencial, se han limitado a los estrictamente necesarios para resolver deficiencias urbanísticas como la falta de continuidad en viales o acabados en fondo de saco, como en el caso de la Cerca de la Mina, en que se daría continuidad a las C/ Averio y las paralelas que acaban en fondo de saco.

Se propone la ordenación detalla de todos los ámbitos que se delimitan de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizables.

Como conclusión podemos afirmar que la propuesta de PGM es acorde con la situación actual urbanística y previsible en el horizonte de vigencia, que no invita a pensar en grandes ampliaciones y que las propuestas son las necesarias para resolver los actuales conflictos de la estructura urbana.

4.3. Cuantificación general de la ordenación propuesta.

Para el dimensionado y cuantificación de las magnitudes manejadas en el Plan General: clasificación y calificación del suelo, equipamientos, sistemas de espacios libres e infraestructuras, se han tenido en cuenta diversos factores:

- Estimación del crecimiento poblacional, tal como se expuso en la memoria de información urbanística, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional negativo.
- Estimación de las necesidades de suelo de uso residencial, que como ya se ha indicado es de difícil cuantificación, ya que al margen de la tendencia actual de la población pueden influir factores como la vuelta de población, que emigró anteriormente y que pueden optar por vivir la jubilación en el pueblo de origen si encuentran las condicio-



nes adecuadas, entre ellas suelo residencial de calidad a un precio impensable en los grandes núcleos, por lo que la venta de sus actuales viviendas les puede proporcionar medios suficientes.

- Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población. que actualmente tiene cubierta las dotaciones demandas y que son posible mantener.
- Estimación de las necesidades de suelo industrial, ante la falta de demanda concreta de suelo para uso industrial la propuesta de PGM opta por posibilitar la instalación de industria compatible con el uso residencial en las áreas calificadas para uso residencial.
- La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.
- Poder establecer unas directrices de ordenación para las ampliaciones previstas y futuras, optimizando la conexión de estas con el casco consolidado y las redes generales.
- Poder definir unidades de ejecución con una extensión y número de viviendas suficientes para obtener unas superficies de cesión, acordes con los estándares del Reglamento de Planeamiento para suelos urbanizable y que sea posible su gestión y ejecución independientemente.
- Las aptitudes y capacidad de los terrenos incorporados, tanto desde su viabilidad para ser urbanizados, como desde su capacidad de mejorar la actual estructura urbana, siendo determinante para el suelo ampliado el hecho de los límites de suelo urbano y urbanizable apoyados en elementos físicos reconocibles y de incidencia en el territorio, como son los caminos, carreteras o la cota para poder realizar el saneamiento.

En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la idoneidad para la urbanización, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

		ACTUAL	PROPUESTO	
Suelo urbano	Consolidado	146.776 m ²	129.478,45 m ²	
	No consolidado	21.893 m ²	SUNC-1	5.222,08 m ²
			SUNC-2	16.624,58 m ²
Total suelo urbano		168.669 m ²	167.953,29 m ²	



		ACTUAL	PROPUESTO
Suelo urbanizable	Residencial	0 m ²	8.846,00 m ²
	Industrial	0 m ²	0 m ²
Suelo urbanizable total		8.846 m ²	8.846,00 m ²
Suelo urbano y urbanizable		177.515 m ²	176.799,29 m ²
Suelo no urbanizable		39.533.098 m ²	39.533.813,71 m ²
Total término municipal		39.710.613 m ²	39.710.613,00 m ²

El suelo urbano consolidado tiene un incremento superficial debido a la incorporación al urbano consolidado de las unidades desarrolladas acorde a las determinaciones del planeamiento vigente como son las UE-3 y la UE-4, la disminución en 284 m² de la superficie del núcleo de suelo urbano más urbanizable es consecuencia del ajuste del perímetro en la cartografía, el PGM no propone nuevas superficies de ampliación del núcleo respecto a las NN.SS ni desclasifica ningún ámbito de suelo urbano o urbanizable.

5.1. Suelo Urbano.

5.1.1. Delimitación.

El proyecto de ordenación propuesto divide el territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, reflejándose sus superficies parciales y totales en el anterior apartado de esta Memoria.

Formalmente, la delimitación del suelo urbano ha sido realizada de conformidad con los criterios del artículo 9 de la LSOTEX.

A la luz de estos criterios se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas de cada zona.

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

No obstante, el Plan General asume las actuaciones de ordenación previstos en suelo urbano no consolidado por el planeamiento vigente.

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

- a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquellos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX y las unidades de ejecución previstas en el planeamiento vigente que están en trámite de gestión.
- b) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOTEX, el Plan General clasifica y atribuye la condición de suelo urbano no consolidado aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General o están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano en unidades de ejecución, aunque estén en trámite de gestión o ejecución, hasta el momento de recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento.

5.1.2. Intervenciones en suelo urbano.

En este apartado se exponen y caracterizan los diferentes tipos de intervención propuestos, cuya ejecución se encamina a la solución de los problemas urbanísticos detectados en el análisis de la información urbanística y sintetizados anteriormente. Se distinguen los siguientes tipos de intervención:

Actuaciones de Ordenación: sobre áreas que requieren intervenciones profundas, definiendo o reordenando viario, tipología edificatoria, espacios libres, conexiones o articulaciones dentro de la zona y con las colindantes, ya sea por inexistencia o inadecuación de lo existente. Dada la escasa complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación detallada se realiza desde el propio Plan General y tendrá carácter de referencia, siendo posible su modificación mediante un plan especial de reforma cuya aprobación definitiva es competencia municipal.

Se delimitan los siguientes ámbitos de actuaciones de ordenación, que posibilitan la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados:

SUNC 2.1

Este ámbito es coincidente con la UE-2 de las NN.SS, tiene una superficie de 1.206 m² con derecho al aprovechamiento y se le adscriben 151 m² de viario para completar la urbanización de la parcela para su transformación en solar.



El objetivo es generar suelo de uso residencial destinado a tipología de edificación aislada, en una zona de borde urbano, que permite completar la urbanización del vial al que se alinea la parcela.

SUNC 2.2

Este ámbito es coincidente con la UE-5 de las NN.SS, tiene una superficie de 14.992 m² con derecho al aprovechamiento y se le adscriben 278 m² de viario para completar la urbanización del vial perimetral al que da frente la actuación. Esta actuación ocupa un vacío urbano que está rodeado de suelo urbano consolidado en casi todo su perímetro.

La actuación tiene como objetivo la ordenación de este vacío dando continuidad a los tres viales existentes en fondo de saco, completando la urbanización del vial perimetral y abriendo uno nuevo de conexión de la zona a la C/ Luis Chamizo. No es previsible que se consolide durante el periodo de vigencia del PGM la superficie total, no obstante la gestión de la actuación debe ser unitaria y la ordenación detallada permite la ejecución de la urbanización en fases que permitan completar viales y su correcta conexión a la estructura urbana sin fondos de saco.

Actuaciones de urbanización en Obras Públicas Ordinarias, sobre áreas de suelo urbano tradicional, consolidado con urbanización insuficiente o que precisa mejoras para regularizar y ampliar el trazado del viario. Desde el PGM se han delimitado tres ámbitos para su ejecución por obras públicas ordinarias, para el justo reparto del costo de la intervención. La obtención del suelo preciso para completar viarios u otras dotaciones se obtendrá por cesión gratuita mediante reparcelación o convenio urbanístico. El costo de las actuaciones se sufragará por los propietarios afectados mediante pago de las cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico, o en su defecto, en el proyecto de urbanización.

Los ámbitos delimitados son los de las unidades de la UE-3 y UE-4 de las NN.SS, que si bien han ejecutado la red de saneamiento, de abastecimiento y el alumbrado, siguen sin ampliar el viario y completar el pavimentado del mismo. También se ha delimitado una actuación mediante obra pública ordinaria que incluye la parcela excluida del SUNC-2.2 y el viario anexo al que se alinea, esta parcela es de titularidad municipal y está ocupada por un almacén de servicio público. Los ámbitos delimitados son los siguientes:

SUNC 1.1

Este ámbito es coincidente con la UE-3 de las NN.SS, tiene una superficie privada de 1.873,94 m² con derecho al aprovechamiento y se le adscriben 466,71 m² de viario para completar la urbanización del ámbito para su transformación en solares.



El objetivo es generar suelo de uso residencial destinado a tipología de edificación aislada, en una zona de borde urbano, que permite completar la urbanización del vial al que se alinea la parcela.

SUNC 1.2

Este ámbito es coincidente con la UE-4 de las NN.SS, tiene una superficie privada de 2.350,64 m² con derecho al aprovechamiento y se le adscriben 245,26 m² de viario para completar la urbanización del ámbito para su transformación en solares.

El objetivo es generar suelo de uso residencial destinado a tipología de edificación densa, en una zona de borde urbano, que permite completar la urbanización del vial al que se alinea la parcela.

SUNC 1.3

Este ámbito se delimita sobre una parcela municipal que está incluida en la UE-5 de las NN.SS. Está parcela quedaba en situación de fuera de ordenación para favorecer el acceso a la unidad de ejecución. Ante la falta de iniciativa para desarrollar la UE-5 durante el tiempo de vigencia de las NN.SS, y la escasa posibilidad de su desarrollo en un futuro inmediato dada la tendencia de la población, la corporación ha optado por excluir esta parcela de la unidad, que queda conectada a la red viaria por seis punto de conexión.

La superficie de la parcela municipal es de 138,43 m² y la del viario adscrito de 147,10 m².

5.3. Suelo Urbanizable

5.3.1. Delimitación.

Integran el suelo urbanizable, los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, en las condiciones y términos determinados por el propio Plan, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido. Los suelos clasificados como urbanizable en el PGM están en el planeamiento vigente clasificados como no urbanizables.

5.3.2. Intervenciones en suelo urbanizable.

En este tipo de suelo las intervenciones propuestas son actuaciones urbanizadoras a ejecutar por sectores completos con un plan parcial, mediante el cual se pueden proponer distintas fases de ejecución de las actuaciones urbanizadoras de los diferentes



sectores. El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir la propuesta técnica asumiendo la ordenación detallada del PGM o un Plan Parcial de Ordenación modificándola.

El PGM delimita un sector en suelo urbanizable:

SECTOR SUB-1.1

Este sector de uso residencial, con una superficie bruta de 8.846 m², de titularidad municipal, es coincidente con el sector SUB-1 objeto de la reclasificación de iniciativa municipal en la salida hacia Cordobilla, actualmente tramitado como modificación puntual con aprobación definitiva de 30/04/2015.

El objetivo es generar suelo residencial para la promoción de viviendas de protección pública. El sector es ejecutable de forma independiente, no precisando más bases orientativas que adecuar los materiales de urbanización a las ordenanzas o indicaciones municipales respecto a calidades y características técnicas.

5.4. Suelo No Urbanizable.

5.4.1. Delimitación.

Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano acorde al Art. 11 de la LSOTEX y el Art. 6 del RP. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano ni Urbanizable en los correspondientes planos a escala 1:1.000 o 1:2.000.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX, se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos del término municipal no incluidos en suelo urbano ni urbanizable en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

- 1º Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- 2º Ser mercedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- 3º Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.



4º Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien por no ser necesarias para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

5.4.2. Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.

El SNU se divide en categorías acordes al Art.7 del RP, cada una de las cuales viene afecta a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.

La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU se define gráficamente en los planos de ordenación (OE 2) a escala 1:10.000, viene dada por una serie de parámetros y valores objetivos de uso y aprovechamiento del suelo.

La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquéllas actuaciones, previstas en el Art. 18 de la LSOTEX, precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas urbanísticas.

En los suelos clasificados como SNU se distinguen las categorías:

a) Suelo no urbanizable de protección Ambiental (SNU-PA)

Las áreas objeto de Protección Ambiental (SNU-PA) están constituidas por aquellos suelos de dominios públicos natural y los terrenos colindantes sujetos al régimen de policía demanial previsto en la legislación sectorial reguladora, se dan las siguientes subcategorías:

SNU- PAA Suelos de Protección Ambiental a arroyos, embalses y charcas.

b) Suelo no urbanizable de protección Cultural (SNU-PC)

Las áreas objeto de Protección Cultural (SNU-PC) están constituidas por aquellos suelos en los se sitúan edificios o elementos Históricos, con valor cultural y los suelos en los que se han descubierto restos arqueológicos, así como los suelos en los que en el futuro se pudieran localizar nuevos hallazgos de restos arqueológicos. Se establecen las subcategorías:

SNU-PCR Protección Arqueológica



c) Suelo no urbanizable de protección Natural (SNU-PN)

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PN) están constituidas por aquellos suelos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza, como los hábitats incluidos en la Directiva 92/43/CEE, rodales de flora protegidos, las Áreas Importantes para las Aves en España (IBAs), zonas de distribución de especies incluidas en el anexo I de la Directiva Aves (2009/147/CE) o de especies del Anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura. Se dan los siguientes espacios:

SNU- PNH Suelos de Protección Natural a hábitats.

d) Suelo no urbanizable de protección Estructural (SNU-PE)

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PE) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores productivos merecen una protección de los mismos por ser fundamentales para el desarrollo económico del municipio. En el término municipal no se dan espacios que tengan un valor estratégico o especial para ser protegidos de forma estructural.

Se dan los siguientes espacios:

SNU- PEA Suelos de Protección Estructural Agrícola.

e) Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras y equipamientos (SNU-PI)

Las áreas objeto de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PI) están constituidas por aquellos suelos colindantes con infraestructuras y equipamientos, necesarios para proteger la integridad y funcionalidad de los servicios, y como mínimo los que por la legislación sectorial correspondiente estén sujetos a normas específicas de protección.

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras

SNU- PIF Suelos de Protección a ferrocarril

SNU- PIM Suelos de Protección a caminos

SNU- PII Suelos de Protección a infraestructuras y Equipamientos.

6. Zonificación. Áreas Normativas.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso global, se divide en distintas zonas de ordenación urbanística, delimitadas gráficamente en



los planos de Ordenación OE.4, siendo determinación estructural los usos globales asignados a cada zona de ordenación y la edificabilidad, la delimitación de las zonas tiene carácter indicativo en los suelos urbanos no consolidados incluidos en unidades de actuación y en los suelos urbanizables con ordenación detallada. Las zonas son las siguientes:

ZOU s	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD
ZOU 1	Residencial intensiva	Residencial	2 plantas- Neta 1,75 m ² /m ² 2 plantas +doblado- Neta 2,0 m ² /m ²
ZOU 2	Edificación Aislada	Residencial	Neta 0,50 m ² /m ²
ZOU 3	Edificación Tipológica Específica	Dotacional	Neta 2,00 m ² /m ²
ZOU 4	Zonas Verdes	Dotacional	Neta 0,02 m ² /m ²
ZOU 5	SUNC 2.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 6	SUNC 2.2	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²
ZOU 7	UA-SUB-1.1	Residencial	Bruta 0,70 m ² /m ²

7. Ordenanzas Edificatorias.

El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación (OD1-OD2), en función de la tipología edificatoria y el uso asignado, resultando áreas homogéneas, que definen las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística.

Las ordenanzas edificatorias en función de los usos globales y características de las edificaciones son las siguientes:

- ED - Edificación densa
- EA - Edificación aislada
- EL - Edificación en Espacios Libres
- EE - Edificación Específica

Residencial Densa (ED)

Regula la edificación con uso global residencial tanto colectivo como unifamiliar, se asigna al suelo urbano consolidado, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consoli-

dado y de suelo urbanizable con esta tipología. La edificación es compacta, generalmente alineada en fachada y adosada a medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la edificación actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado.

En las zonas delimitadas como suelo urbano no consolidado y urbanizable la edificación puede ser compacta y adosada a uno o a los dos linderos laterales, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana, admitiéndose retranqueos y porches para el conjunto de la manzana, frente de alineación completa y parcela individual. En las manzanas en hilera se admiten los patios exteriores en las alineaciones secundarias.

Edificación Aislada (EA)

Regula la edificación con uso global residencial y pormenorizado unifamiliar, se asigna a las parcelas de suelo urbano consolidado con esta tipología, así como a las unidades de ejecución de sectores de suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria, la edificación será aisladas, respondiendo a tipologías unifamiliares en una y dos plantas.

Industrial en Hilera (IH)

Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, generalmente de tipo nave, con uso global industrial y normalmente situada en suelo urbano y suelo urbanizable, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria

Edificación en Zonas Verdes (EL)

Corresponde a la edificación complementaria en espacios libres y zonas verdes, de tipo kioscos, que desarrollan su actividad de forma permanente o por periodos indefinidos. Los usos serán de servicio y apoyo a la actividad de estos espacios.

Edificación Específica (EE)

Corresponde a la edificación de composición libre, destinada generalmente a uso dotacional y excepcionalmente a uso terciario, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores. Incluso es la tipología aplicada a suelos de protección o vinculados a servicios urbanos que no precisan a priori una edificación estable para su función.



8. Resumen de la integración de los aspectos medio ambientales.

La propuesta de ordenación del Plan general Municipal de Carmonita se realiza siguiendo las indicaciones del Documento de Referencia elaborado por la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental.

Una vez incorporadas las determinaciones del Documento de Referencia la propuesta del Plan General Municipal se aprobó inicialmente y fue expuesto al público junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental realizado por el órgano promotor, se recibieron las alegaciones de particulares y los informes sectoriales de las administraciones públicas afectadas, estas fueron informadas por el equipo redactor para su aceptación o no por la Corporación Municipal.

Se realiza la modificación de la ordenación aprobada inicialmente para incorporar las determinaciones de los informes sectoriales vinculantes y de las alegaciones de particulares aceptadas, elaborando el equipo redactor una nueva documentación del Plan General Municipal y el órgano promotor la propuesta de Memoria Ambiental, que es remitida previamente al Servicio de Protección Ambiental de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

En relación a la Memoria Ambiental remitida por el Servicio de Protección Ambiental al Ayuntamiento de Carmonita, El Plan General Municipal incorpora las indicaciones de esta y las determinaciones del apartado f) de la misma, en concreto de la siguiente forma:

- 1) Se asume la Propuesta de Memoria Ambiental en su contenido general.
- 2) El PGM asume e incorpora las determinaciones de la legislación y normativas sectoriales y en particular las de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Del mismo modo, deberá contemplar lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**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 02/12/2022 y n.º BA/070/2022, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal "simplificado".

Municipio: Carmonita.

Aprobación definitiva: 29 de septiembre 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.

Mérida, 2 de diciembre de 2022.

• • •

