

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO

ACUERDO de 24 de junio de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación del Plan General Municipal de Tiétar. (2021AC0094)

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura (DOE 02/07/2019).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE 05/08/2019).

Así mismo, la Disposición Adicional Primera del citado Decreto 87/2019 indica que “las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias”.

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

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX.

La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley", y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE 25-5-20), dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia".

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida Disposición Transitoria Cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el 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 (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

La nueva propuesta presentada corrige las deficiencias documentales y sustantivas fundamentales apreciadas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 25/02/2021, que han sido refrendadas por pleno del Excmo. Ayuntamiento de 17-5-21, en relación con la necesidad de adaptar su propuesta a las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica (6-9-19), el cumplimiento de algunas condiciones "sectoriales", y la obligada adaptación y coordinación de los contenidos de la Memoria, Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación a los objetivos y previsiones finales del plan.

Por tanto, su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSO-TEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal.

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

ACUERDA

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

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

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

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015 de 1-10 del PACAPs), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de DOS MESES contados desde el siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13/07 Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 7 de julio de 2021.

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

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

V.º B.º de D.ª EULALIA ELENA MORENO DE
ACEVEDO YAGÜE,

D. JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



ANEXO I

TÍTULO 0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Tiétar, encargado por el Ayuntamiento de Tiétar al estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ASOCIADOS, SLP.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura; complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El documento ha sido redactado por el estudio de arquitectura y urbanismo RUEDA Y VEGA ARQUITECTOS, habiendo participado las siguientes personas:

Jesús Mª Rueda Colinas, Arquitecto.

Mª Ángeles Vega González, Arquitecta.

Paula Vera Sánchez Ortiz, licenciada en Ciencias Ambientales.

Laura Reca González, Arquitecta.

Marzo de 2021

Mª Ángeles Vega González, arquitecto

TÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1.1. DISPOSICIONES PREVIAS.

SUBCAPÍTULO 1.1.1. ALCANCE DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.1.1.1 OBJETO. [E]

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

Artículo 1.1.1.2 SUSTITUCIÓN DEL PLANEAMIENTO PREVIO. [E]

El presente Plan General Municipal sustituye a las NNSS (redactadas cuando el municipio estaba integrado en el de Talayuela) hasta ahora vigentes en el ámbito del Término Municipal, que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad procedentes al amparo de la legislación aplicable.

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

Artículo 1.1.1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN. [E]

Con la entrada en vigor del presente Plan General Municipal se establece una nueva ordenación urbanística para la totalidad del Término Municipal de **Tiétar**.

Artículo 1.1.1.4 VIGENCIA. [E]

El presente Plan General entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura. Permanecerá vigente en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

SUBCAPÍTULO 1.1.2. INNOVACIÓN Y SUSPENSIÓN.

Artículo 1.1.2.1 INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA [E]

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

La innovación de la ordenación establecida viene regulada por lo expresado en el artículo 80 LSOTEX y en el artículo 102 y siguientes del RPLANEX.

Artículo 1.1.2.2 SUPUESTOS DE REVISIÓN DEL PLAN. [E]

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

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

- a. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.

- b. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
- c. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
- d. Cuando la suma o acumulación de modificaciones del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- e. Conforme a lo establecido en el artículo 81.2 LSOTEX, el presente Plan General establece el plazo máximo para su revisión, fijándolo en quince años.

Artículo 1.1.2.3 MODIFICACIONES PUNTUALES [E]

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

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

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

Artículo 1.1.2.4 SUSPENSIÓN DEL PLANEAMIENTO [E]

Cuando concurren circunstancias especiales el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la vista de informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y del resultado de la audiencia al Municipio en los términos del artículo 107 del RPLANEX, podrá suspender para su revisión o modificación cualquier Plan, en todo o parte de su contenido y en todo o parte de su ámbito territorial, en la forma y con los efectos que se determinen, con dictado, en todo caso, de las normas sustantivas de ordenación aplicables transitoriamente en sustitución de las suspendidas, tal como se señala en el artículo 83 de la Ley 15/2001, del Suelo Ordenación Territorial de Extremadura.

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

SUBCAPÍTULO 1.1.3. CONTENIDO DOCUMENTAL Y NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Artículo 1.1.3.1 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN. [E]

El presente Plan General consta de los siguientes documentos:

1. Información Urbanística:
 - a. Memoria informativa: Con los contenidos del art. 43.1 RPLANEX.
 - b. Planos de información: Conforme al artículo 44 RPLANEX.
2. Memoria Justificativa: Con los contenidos del artículo 43.2 del RPLANEX.
3. Planos de Ordenación: Conforme al art. 51 RPLANEX.
4. Normativa Urbanística: Con los contenidos previstos en los artículos 45 a 49 RPLANEX.
5. Catálogo de Protección: Conforme al artículo 50 RPLANEX
6. Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA): Se incorpora al PGM conforme al artículo 75.3 LSOTEX, e incluye como anexos el resto de documentos elaborados en el procedimiento de

Evaluación Ambiental Estratégica del PGM, conforme al artículo 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.

7. Estudio Económico.
8. Memoria de Participación Pública y Tramitación, acreditando el cumplimiento de los requisitos del artículo 7.1 LSOTEX.

Artículo 1.1.3.2 NORMAS DE INTERPRETACIÓN. [E]

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

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

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

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

CAPÍTULO 1.2. DIRECTRICES DE ORDENACIÓN

Artículo 1.2.1.1 CARÁCTER DE LAS DIRECTRICES [E]

Conforme a lo previsto en el artículo 25.1 RPLANEX, el Plan General establece una serie de directrices definidoras del modelo de organización urbana y de ocupación del territorio, que se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación OE-1 y en el articulado del presente capítulo.

Se trata de determinaciones de carácter estructural, vinculantes para todos los planes y proyectos que se aprueben y ejecuten en desarrollo del Plan General, así como para las posibles modificaciones puntuales del mismo.

Artículo 1.2.1.2 DIRECTRICES PARA EL TERRITORIO DEL MUNICIPIO Y DEL SUELO NO URBANIZABLE [E].

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, el Plan General establece las siguientes directrices:

1. Se consolida el modelo de ocupación existente, al no existir motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado. Esto implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
2. Se determinan las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio.
3. Se planifican las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del núcleo urbano.
4. Se potencia la protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.

Así, se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección los suelos afectados por normativa ambiental y sectorial de protección:

- a. Los espacios naturales integrantes de la Red Natura 2000.
 1. ZEPA "Río y Pinares del Tiétar" (ES0000427).
 2. ZEC Río Tiétar (ES4320031).
 - b. Hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.
 - i. 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.
 - ii. 6310 Dehesas perennifolias de Encina.
 - iii. 91B0 Fresnedas termófilas de *Fraxinus angustifolia*.
 - iv. 92A0 Bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*.
 - c. Elementos ligados a las infraestructuras del territorio.
5. Se recoge lo establecido en el Plan Territorial de Campo Arañuelo relativo a la estructura territorial, a saber:

"1. Operación Tajo-Atlántico.

La posición de Campo Arañuelo en el punto de encuentro de la relación Madrid-Plasencia-Oporto, por una parte, y de la relación Madrid ciudades extremeñas-Lisboa, por otra, configura un marco en el que surgen nuevas oportunidades que pueden ser aprovechadas para generar actividades en el nuevo escenario económico-territorial europeo.

Existe un tráfico potencial de mercancías en estas relaciones que da lugar a una interpretación del factor de posición de Campo Arañuelo.

En el momento presente del transporte y la logística, se están fomentando centros que centralizan y facilitan la organización de cargas y la distribución internacional. La organización de la preparación y transporte de productos para clientes de diversos países es ya una realidad y está alterando la estructura espacial de la logística.

Otra de las tendencias que refuerza el posible papel de Campo Arañuelo en las estructuras productivas y logísticas peninsulares es la tendencia a la integración vertical en la cadena de valor, lo cual permite que grandes o medianos operadores logísticos tomen decisiones de implantación en lugares donde no existe dimensión o masa crítica".

6. Se deberá cumplir la normativa sectorial vigente en las materias relacionadas en el artículo 9 de la Ley 9/2006: biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales, patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo.
7. Se deberá cumplir con todo lo establecido en la normativa sectorial autonómica vigente, la **Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección 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.

Artículo 1.2.1.3 DIRECTRICES PARA EL SUELO URBANO [E]

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano más consolidado buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores ambientales propios del medio rural en que se asientan.

En orden a conseguir esta meta, el Plan General ha de cubrir los siguientes objetivos:

1. Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos, para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.
2. Establecimiento de condiciones normativas en las zonas de ensanche de manzana cerrada que se adecuen realmente a las tipologías y alturas existentes.
3. Tratamiento de las zonas residenciales unifamiliares con criterios de continuidad respecto a la regulación ya establecida.
4. Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro de las zonas residenciales, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
5. Regulación de los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
6. Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
7. Favorecer la ocupación de los solares vacantes interiores al núcleo, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.
8. Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc. Definir los esquemas generales que completen las redes.

Artículo 1.2.1.4 DIRECTRICES PARA EL SUELO URBANIZABLE [E]

Las zonas de ampliación del suelo urbano, así como los sectores de suelo urbanizable, se señalarán siguiendo los siguientes criterios:

1. Perseguir las soluciones más económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, de su posible ampliación futura, y de las condiciones topográficas favorables.
2. En la medida de lo posible, se procurará que la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres de las nuevas áreas pueda contribuir a reducir déficits existentes en las áreas consolidadas.
3. Generar una oferta de suelo afecta a condiciones de gestión y planeamiento que garanticen su correcta ejecución, incorporando la oportuna delimitación de Unidades de Actuación y sectorización del Suelo Urbanizable.
4. Una vez determinadas estas zonas de expansión, se habrá de prever desde el planeamiento los siguientes extremos:
 - a. Establecer las zonas verdes, equipamientos y viario, que se podrán obtener como cesión en desarrollo de estas áreas.
 - b. Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación, en sus costes y beneficios.

**Artículo 1.2.1.5 DIRECTRICES PARA LAS DOTACIONES [E]**

El Plan General prevé las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las carencias dotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, deportivo, etc.

Asimismo, establece las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, depuradoras, cementerios etc.

TÍTULO 2. RÉGIMEN DEL SUELO.

CAPÍTULO 2.1. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

SUBCAPÍTULO 2.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 2.1.1.1 CLASES DE SUELO. [E]

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

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

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

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

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

Artículo 2.1.1.2 SITUACIONES BÁSICAS DE SUELO. [E]

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

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

1. SUELO URBANIZADO.
 - a. Suelo Urbano Consolidado.
2. SUELO RURAL.
 - a. Suelo Urbano No Consolidado.
 - b. Suelo Urbanizable.
 - c. Suelo No Urbanizable

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

SUBCAPÍTULO 2.1.2. RÉGIMEN DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

Artículo 2.1.2.1 SUELO URBANO. [E]

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano los terrenos que cumplen los requisitos señalados en el artículo 9 de la LSOTEX.

La delimitación de estos suelos se detalla en los planos de Ordenación Estructural OE-1 y OE-2, de Clasificación del Suelo. Se distinguen en él las siguientes categorías:

- A. Suelo Urbano Consolidado (SUC):
- B. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):

El régimen específico y las determinaciones de aplicación en el Suelo Urbano se recogen en los Títulos 9 y 12 de la presente Normativa.

Artículo 2.1.2.2 SUELO URBANIZABLE. [E]

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos para los que prevé su transformación a suelo urbanizado, conforme al artículo 10 de la LSOTEX.

La delimitación de estos suelos se detalla en los planos de Ordenación Estructural OE-2 y OE-3, de Clasificación del Suelo.

El régimen específico y las determinaciones de aplicación en el Suelo Urbanizable se recogen en los Títulos 10 y 12 de la presente normativa.

Artículo 2.1.2.3 SUELO NO URBANIZABLE. [E]

El presente Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que, conforme al artículo 11 LSOTEX, son excluidos del desarrollo urbano, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las distintas clases y categorías que en él se distinguen, se indican en los Planos de Ordenación Estructural OE-1 y OE-2, de Clasificación del Suelo.

La totalidad del Suelo No Urbanizable del municipio se clasifica dentro de la categoría de SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

El régimen específico y las determinaciones de aplicación en el Suelo No Urbanizable se recogen en el Título 11 de la presente normativa.

SUBCAPÍTULO 2.1.3. DIVISIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO.

Artículo 2.1.3.1 DEFINICIÓN. [E]

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

Artículo 2.1.3.2 ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. [E]

Las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) son ámbitos que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por incluir un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarlo con respecto a otras áreas.

El presente Plan General establece las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística con los siguientes criterios:

1. En el suelo urbano se delimitan como ZOU los ámbitos espaciales con un tejido urbano característico y diferenciado, identificados como áreas homogéneas preexistentes de carácter

histórico o urbanístico. Son los ámbitos de referencia para determinar los límites de atribución de aprovechamientos y los estándares mínimos de dotaciones establecidos en la legislación vigente para el suelo urbano. Se trata de ámbitos continuos o discontinuos que integran tanto solares en Suelo Urbano Consolidado como ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

2. En Suelo Urbanizable las ZOU son los distintos sectores delimitados a efectos de su programación y establecimiento de ordenación detallada, en su caso; siendo también los ámbitos de referencia para el cumplimiento de los límites de atribución de aprovechamientos y los estándares mínimos de dotaciones legalmente establecidos.

SUBCAPÍTULO 2.1.4. DIVISIÓN DETALLADA DEL SUELO.

Artículo 2.1.4.1 ORDENANZAS ZONALES. [E]

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

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

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

Artículo 2.1.4.2 ZONAS DE ORDENANZA. [E]

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

CAPÍTULO 2.2. REGLAS BÁSICAS DEL DERECHO A EDIFICAR.

SUBCAPÍTULO 2.2.1. ADQUISICIÓN DEL DERECHO A EDIFICAR.

Artículo 2.2.1.1 REQUISITOS. [E]

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

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

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

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

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

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

E. La Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

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

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

III. Actuaciones Edificatorias en Suelo Urbano Consolidado.

- A. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada;
- B. Tener o haber adquirido la condición de solar en ejecución del planeamiento; o poder adquirirla completando su urbanización mediante Actuación Edificatoria conforme al mecanismo de Urbanización y Edificación simultánea establecido en el Artículo 9.3.1.5 de la presente normativa.

Artículo 2.2.1.3 REQUISITOS PREVIOS DE EJECUCIÓN. [E]

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

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

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

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

La condición de solar puede adquirirse de forma simultánea a la ejecución e la edificación, en los términos regulados por el Artículo 9.3.1.6 de la presente normativa.

SUBCAPÍTULO 2.2.2. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 2.2.2.1 GENERALIDADES. [E]

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística, descritos en los apartados siguientes.

Artículo 2.2.2.2 DEBER DE EDIFICACIÓN. [E]

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

Artículo 2.2.2.3 DEBER DE CONSERVACIÓN. [E]

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

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

CAPÍTULO 2.3. REGULACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PROVISIONALES Y EXISTENTES.

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

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 187 de la de la LSOTEX, que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

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

A. INTRODUCCIÓN.

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

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

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

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y

en especial para el Suelo No Urbanizable, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

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

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

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

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

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

D. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Conforme a lo establecido en el artículo 79.1-b LSOTEX, las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General y que resulten disconformes con sus determinaciones, son expresamente declaradas como “fuera de ordenación”.
2. Al objeto de concretar las obras susceptibles de autorización en las instalaciones, construcciones o edificaciones en situación de fuera de ordenación, el Plan General distingue las que deben considerarse **TOTALMENTE INCOMPATIBLES** con la nueva ordenación, de las que resulten sólo **PARCIALMENTE INCOMPATIBLES**.
 - a. **TOTALMENTE INCOMPATIBLES:** Instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo calificado como dotacional público e impidan la efectividad de su destino; y aquellos elementos que no puedan conservarse por resultar necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan General o en cualquier planeamiento de desarrollo.
 - b. **PARCIALMENTE INCOMPATIBLES:** El resto de situaciones en fuera de ordenación.
3. La calificación como fuera de ordenación no es aplicable:
 - a. A ningún inmueble incluido en el Catálogo de Protección del Plan General, del Plan Especial del Conjunto Histórico, o de cualquier otro instrumento que pudiera establecer condiciones especiales de protección sobre bienes y/o elementos.
 - b. A parcelas clasificadas como suelo urbano consolidado que incumplan las condiciones de parcela mínima exigibles y estén inscritas con anterioridad a su aprobación definitiva.

E. EDIFICACIONES O INSTALACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES.

Se consideran en situación de fuera de ordenación las edificaciones o instalaciones existentes previamente a la aprobación del Plan General que se hayan realizado de manera clandestina o ilegal, aun cuando no proceda dictar sobre ellas medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición.

Estos elementos quedan regulados por los artículos 192 y ss. LSOTEX. Cualquier actuación de reforma, ampliación o consolidación sobre los mismos requerirá la previa legalización de lo existente mediante la tramitación de la correspondiente calificación urbanística y/o licencia.

Artículo 2.3.1.3 EFECTOS DE LA DECLARACIÓN COMO FUERA DE ORDENACIÓN.

En las situaciones de fuera de ordenación se aplicará el siguiente régimen de obras y usos:

1. Fuera de Ordenación Totalmente Incompatible.
 - a. En las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles sólo se podrán autorizar las siguientes obras:
 - i. Obras de mera conservación y aquellas obras destinadas al mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad exigidas en la legislación urbanística aplicable.
 - ii. Obras dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
 - b. 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.
2. Fuera de Ordenación Parcialmente Incompatible.
 - a. En las instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles sólo se podrán autorizar las siguientes obras:
 - i. Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.
 - ii. Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.
 - iii. Las parciales de consolidación o reparación cuando NO estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de ocho años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
 - iv. Las parciales de consolidación o reparación, así como de implantación de actividades e instalaciones, cuando SI estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de ocho años; siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, de manera análoga a la regulación de las obras provisionales. Esta circunstancia deberá inscribirse en el Registro y darse publicidad del compromiso.
 - b. Se podrá autorizar la implantación de un uso o actividad inherente al edificio para el cual se autorizó su construcción.
 - c. Para la autorización de actuaciones sobre elementos en esta situación, en el trámite de licencia deberán justificarse los siguientes requisitos:
 - i. Deberá aportarse copia de la licencia municipal que legitime la edificación existente con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento.
 - ii. Deberá acreditarse que el uso que se pretende realizar en el edificio fuera de ordenación esté permitido en el planeamiento urbanístico vigente en el momento de su solicitud y que no impida o dificulte la ejecución del planeamiento actual.

- iii. Deberá acreditarse que el uso que se pretende realizar no conlleve la ejecución de obras no autorizables en el edificio, según su calificación de fuera de ordenación.
 - iv. La autorización de un uso en estas situaciones podrá ser dejada sin efecto y sin derecho a indemnización alguna, cuando haya de eliminarse en atención al interés público que demanda la ejecución del planeamiento.
3. 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.

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

Artículo 2.4.1.1 DERECHOS. [E]

Conforme al artículo 62 de la LOTUS, los derechos que integran el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo se definen genéricamente en el uso, disfrute y explotación de los terrenos sin colisionar con la legislación ni el planeamiento urbanístico vigente.

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

Artículo 2.4.1.2 DEBERES. [E]

El artículo 62 de la LOTUS recoge los deberes que integran el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo, cuyo cumplimiento es condición previa para el legítimo ejercicio de los derechos enunciados en la sección anterior.

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

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

TÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO 3.1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

SUBCAPÍTULO 3.1.1. GENERALIDADES.

Artículo 3.1.1.1 CONDICIONES GENERALES. [E]

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

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

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

Artículo 3.1.1.2 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. [E].

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

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

CAPÍTULO 3.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 3.2.1.1 CLASIFICACIÓN. [E]

La ordenación del Plan General podrá completarse mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

1. Planes Parciales, para la ordenación detallada de los sectores de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable en el que el Plan General no hubiera establecido la ordenación detallada; o para la mejora y el complemento de los sectores en los que sí la hubiera establecido.
2. Planes Especiales: para cualquiera de los fines previstos en el artículo 51.2 LOTUS.
3. Estudios de Detalle, para establecer o, en su caso, reajustar las determinaciones indicadas en el artículo 54 LOTUS, sobre manzanas o unidades urbanas equivalentes.
4. Catálogos de Bienes Protegidos complementarios del Plan General o de los Planes Especiales, para pormenorizar los elementos urbanos o rurales que por su valor singular deban ser objeto de especial protección o conservación.

Artículo 3.2.1.2 CONTENIDO Y CONDICIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. [E]

1. PLANES PARCIALES:

Contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 53 de la LOTUS y en los artículos 52 a 55 del RPLANEX; e incluirá la documentación relacionada en los artículos 56 y 62 del citado reglamento.

2. PLANES ESPECIALES:

Contendrán determinaciones con el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del Plan General. El contenido mínimo será el del artículo 51.6 de la LOTUS.

3. ESTUDIOS DE DETALLE:

- a. Su ámbito coincidirá con una Manzana o Unidad Urbana Equivalente, conforme a las definiciones contenidas en el artículo 93 RPLANEX.
- b. Desarrollarán sus determinaciones en la documentación enumerada en el artículo 94 RPLANEX.
- c. No podrán realizarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista expresamente en el Plan General o en planes parciales o especiales aprobados.

Artículo 3.2.1.3 NORMAS DE PRESENTACIÓN. [D]

La documentación de los instrumentos de planeamiento que se presenten ante el Ayuntamiento para su tramitación se formalizará en soporte digital, debiéndose entregar junto con la edición en papel, un CD o DVD con los distintos archivos informáticos, con los siguientes formatos:

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

CAPÍTULO 3.3. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**SUBCAPÍTULO 3.3.1. DEFINICIÓN Y TIPOS DE ACTUACIÓN.****Artículo 3.3.1.1 UNIDADES DE ACTUACIÓN [E]**

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

Conforme al artículo 124 LSOTEX, el Plan General establece la delimitación de las Unidades de Actuación a través de su representación gráfica en los Planos de Ordenación y de su definición en los Títulos 9 y 10 de la presente normativa.

Artículo 3.3.1.2 TIPOS DE ACTUACIÓN. [E]

El Plan General establece distintos tipos de Unidades de Actuación a los efectos de su desarrollo:

1. Actuaciones Urbanizadoras.
 - a. Actuaciones Urbanizadoras de Nueva Urbanización, en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.
 - b. Actuaciones Urbanizadoras de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado, sobre terrenos que en el anterior planeamiento tenían condición de suelo urbano consolidado.
2. Actuaciones Asistemáticas sobre parcelas en Suelo Urbano No Consolidado que no impliquen necesariamente una transformación urbanizadora.
3. Sistemas Generales.

4. Actuaciones edificatorias.

SUBCAPÍTULO 3.3.2. RÉGIMEN DE LAS ACTUACIONES.

Artículo 3.3.2.1 DESARROLLO DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO [E]

El régimen específico de desarrollo de las actuaciones Urbanizadoras, Asistemáticas y Edificatorias en Suelo Urbano se detalla en el CAPÍTULO 9.3 de la presente normativa.

Artículo 3.3.2.2 DESARROLLO DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE [E].

El régimen específico de desarrollo de las actuaciones en Suelo Urbanizable se detalla en el CAPÍTULO 10.3 de la presente normativa.

Artículo 3.3.2.3 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES [E]

Los Sistemas Generales se desarrollarán conforme al artículo 104 de la LOTUS, con las condiciones particulares establecidas en el CAPÍTULO 8.2 de la presente Normativa.

CAPÍTULO 3.4. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

SUBCAPÍTULO 3.4.1. PROGRAMAS DE EJECUCIÓN.

Artículo 3.4.1.1 DEFINICIÓN [E]

El Programa de Ejecución es el instrumento que determina y organiza la actividad de urbanización identificando el ámbito espacial de la misma y estableciendo las condiciones para su desarrollo. Quedan regulados sus objetivos, contenido y tramitación en el título IV de la LOTUS.

Artículo 3.4.1.2 NORMAS DE PRESENTACIÓN. [D]

La documentación de los programas de ejecución que se presenten ante el Ayuntamiento para su tramitación se formalizará en soporte digital, debiéndose entregar junto con la edición en papel, un CD o DVD con los distintos archivos informáticos, con los siguientes formatos:

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

SUBCAPÍTULO 3.4.2. PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.

Artículo 3.4.2.1 CLASIFICACIÓN. [E]

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

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

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

SUBCAPÍTULO 3.5.1. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

Artículo 3.5.1.1 ACTOS SUJETOS A COMUNICACIÓN PREVIA. [E]

Estarán sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo enumerados en los artículos 162 y 163 de la LOTUS.

Artículo 3.5.1.2 ACTOS SUJETOS A LICENCIA. [E]

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los artículos 146 y 151 de la LOTUS, con las excepciones contempladas en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 3.5.1.3 PREVENCIÓN AMBIENTAL [E]

Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal como es el caso de urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc., en las categorías de suelos donde finalmente se permitan estos usos, deberán estar a lo dispuesto en la Ley 2//20/3, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la recientemente aprobada Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

En concreto:

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

Artículo 3.5.1.4 PARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN. [E]

A. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

Requerirán licencia municipal los siguientes actos.

1. Agregación de fincas.
2. Segregación de fincas.
3. Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.

B. AUTORIZACIONES DE URBANIZACIÓN.

Requerirán autorización municipal expresa los siguientes actos:

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

Artículo 3.5.1.5 EDIFICACIÓN: OBRA MAYOR. [E]

Se definen como actuaciones de obra mayor las siguientes:

1. Obras de Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta y de toda clase.
2. Obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes.
3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Obras de modificación del aspecto exterior de edificios de toda clase existentes.
5. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, en las condiciones referidas en el artículo 154 de la LOTUS.
6. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
7. La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
8. La construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
9. Construcción de piscinas de uso privado.
10. Placas solares en cubiertas de edificios.
11. Vallas publicitarias.
12. Instalaciones de grúas torres y aparatos elevadores.
13. Andamiajes y estructuras cubiertas sobre espacios públicos.

Artículo 3.5.1.6 EDIFICACIÓN: OBRA MENOR. [D]

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

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

1. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua.
2. Construcción o reparación de vados en las aceras, así como su supresión.
3. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
4. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
5. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
7. Obras auxiliares de la construcción.
8. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.
9. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
10. Acotamiento de fachadas.
11. Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

12. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
13. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
14. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
15. Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios, excepto en los incluidos en el catálogo de Protección con los niveles Parcial o Integral.
16. Colocación de puertas y persianas en aberturas.
17. Colocación de rejas.
18. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañiles.
19. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
20. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
21. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
22. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
23. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
24. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
25. Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
26. Instalación de cabinas telefónicas, casetas y buzones de correos en la vía pública.
27. Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo No Urbanizable, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m²).

Artículo 3.5.1.7 EXCEPCIONES. [D]

No están sujetos a licencia:

1. Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.
2. Las obras públicas declaradas de interés general eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio y en particular las afectadas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras del Estado y de la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura.
3. Las instalaciones reguladas por el artículo 34 de la Ley General de Telecomunicaciones, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
4. Los actos amparados por orden de ejecución.
5. Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal; si bien requerirán de la previa aprobación municipal del proyecto correspondiente, y sin perjuicio de los informes de otras Administraciones y del sometimiento del proyecto al trámite ambiental que pudieran, en cada caso, ser exigibles conforme al Ordenamiento en vigor.

Artículo 3.5.1.8 REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS Y OTROS INSTRUMENTOS. [D]

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, autorizaciones y comunicaciones previas, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

A. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

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

Toda la documentación se entregará en papel, formato A4 o asimilado, y en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

B. AUTORIZACIONES DE URBANIZACIÓN.

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

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

C. LICENCIAS DE OBRA MAYOR.

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

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

1. Certificado acreditativo del señalamiento de línea y rasante.
 - a. Instancia de solicitud.
 - b. Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado al presente Plan General, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.
 - c. Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística con cuadro comparativo de la normativa a aplicar y los datos del proyecto, en anejo nº1 del proyecto a presentar.
 - d. Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).
 - e. Direcciones facultativas de los técnicos competentes.
2. Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:
 - a. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan para que pueda ser edificada.
 - b. Que se haya concedido previamente la alineación oficial conforme a lo establecido en el Artículo 3.5.3.2.
 - c. En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.

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

D. LICENCIAS DE OBRA MENOR.

1. Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. No obstante, podrá exigirse:
 - a. Plano de situación de la obra.
 - b. Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en este Plan General de lo proyectado.
 - c. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
 - d. Presupuesto real de la obra.
 - e. Declaración responsable del contratista que vaya a realizar la obra.
2. En cualquier caso, se deberá cumplir:
 - a. Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en este Plan, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
 - b. Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
 - c. Que, por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
 - i. La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.
 - ii. El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

E. AUTORIZACIONES Y COMUNICACIONES DE USOS Y ACTIVIDADES.

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

1. Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. 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

Artículo 3.5.1.9 CADUCIDAD Y PRÓRROGA. [D]

A. CADUCIDAD.

1. Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.
2. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.

3. También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia ni acumulado por tiempo superior al 20% del total previsto.
4. Se entenderá que la obra está paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

B. PRÓRROGA.

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

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

SUBCAPÍTULO 3.5.2. AUTORIZACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 3.5.2.1 CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. [E]

El suelo no urbanizable podrá ser calificado para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos compatibles con el medio rural.

SUBCAPÍTULO 3.5.3. OTROS INSTRUMENTOS.

Artículo 3.5.3.1 CÉDULA URBANÍSTICA. [D]

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

Artículo 3.5.3.2 ALINEACIÓN OFICIAL. [D]

A. SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.

1. La alineación oficial se solicitará y obtendrá con carácter previo a las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas. Esto implicará el deslinde de lo público y privado salvo consideraciones en contra.
2. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala suficiente según los servicios técnicos municipales con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.
3. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.
4. En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.
5. En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

6. Cuando la alineación se sitúe dentro de las zonas de influencia de las carreteras la licencia requerirá informe previo vinculante de la Administración responsable de la vía.

B. CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.

1. El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y de los planes y proyectos que las desarrollan.
2. Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía, pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

Artículo 3.5.3.3 REPLANTEO DE LÍNEAS. [D]

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

Artículo 3.5.3.4 ÁREAS DE REHABILITACIÓN PREFERENTE. [D]

1. RÉGIMEN

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

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

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

2. GESTIÓN

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

- La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá instrumentarse mediante concertación entre las diversas Administraciones públicas interesadas, en cuyo caso se formalizará como convenio interadministrativo a iniciativa, indistintamente, de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o del Municipio. Las restantes Administraciones públicas también podrán ser parte de dicho convenio.
- En el caso a que se refiere el párrafo anterior, podrá constituirse para la gestión un consorcio, que tendrá la consideración de Administración actuante.
- La Actuación de Rehabilitación Integrada podrá también formularse a iniciativa de un particular y, en su caso, en el mismo acto de su aprobación adjudicarse a éste las obras para su ejecución.

- En caso de preverse la ejecución mediante obras de urbanización, la Administración actuante podrá convocar concursos para la gestión indirecta de la actividad urbanizadora.
- La Administración actuante podrá convocar concursos para la sustitución de propietarios en la edificación, conservación o rehabilitación. Dichos concursos podrán convocarse y adjudicarse conjuntamente con los mencionados en el punto anterior o separadamente de ellos.

3. EFECTOS

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

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

4. PROCEDIMIENTO

La formulación, tramitación, aprobación y publicación de las Actuaciones de Rehabilitación Integrada se realizará conforme al Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de la Comunidad Autónoma de Extremadura vigente en el momento de la actuación.

Artículo 3.5.3.5 DEBER DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN. [E]

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

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

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

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

En el caso de iniciativa municipal, la regulación genérica de las Ordenes de Ejecución viene establecida en el artículo 168 y concordantes de la LOTUS.

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

Artículo 3.5.3.6 DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA. [E]

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

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 167 y concordantes de la LOTUS.

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

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

“ ...

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



TÍTULO 4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS.

CAPÍTULO 4.1. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 4.1.1.1 INTRODUCCIÓN [E]

Los usos urbanísticos del suelo quedan definidos en el Anexo 1 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

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

Artículo 4.1.1.2 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS SUSTANTIVAS. [E]

Conforme al Anexo 1 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura se distinguen:

1. Uso global.
2. Uso mayoritario.
3. Uso compatible.
4. Uso prohibido.

Artículo 4.1.1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES. [E]

A. USOS GLOBALES

El Plan General, conforme a lo señalado en el Anexo 1 del RPLANEX, distingue los siguientes:

1. Uso Residencial.
2. Uso Industrial.
3. Uso Terciario.
4. Uso Dotacional.

B. USOS PORMENORIZADOS

El Plan General, conforme a lo señalado en el Anexo 1 del RPLANEX, desagrega los usos globales en usos pormenorizados, a saber:

1. Uso Residencial:
 - a. Residencial Unifamiliar
 - b. Residencial Plurifamiliar
 - c. Residencial Comunitario
2. Uso Industrial.
 - a. Almacenaje y Distribución
 - b. Industrial Productivo
 - c. Agroindustrial
3. Uso Terciario.
 - a. Comercial



- b. Oficinas
- c. Hotelero
- d. Recreativo
- 4. Uso Dotacional:
 - a. Uso de Comunicaciones.
 - b. Uso de Zonas Verdes.
 - c. Uso de Equipamientos.

C. OTROS USOS

Además de los usos definidos en el Anexo 1 del RPLANEX es necesario definir los siguientes usos, a efectos de su admisibilidad en las distintas zonas del municipio.

- 1. Uso Agrícola.
- 2. Uso Ganadero.
- 3. Uso Forestal
- 4. Uso de Extracción de recursos naturales.
- 5. Otras Actividades.

CAPÍTULO 4.2. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LOS USOS

Artículo 4.2.1.1 SITUACIÓN DE LOS USOS. [D]

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

- 0. Todas las localizaciones.
- 1. Manzana.
- 2. Parcela.
- 3. Planta sótano y/o semisótano.
- 4. Planta Baja.
- 5. Planta de pisos.
- 6. Edificio exclusivo.
- 7. Cubierta de la edificación.

Artículo 4.2.1.2 DESTINO DE LOS USOS. [E]

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

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

CAPÍTULO 4.3. DEFINICIÓN DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

SUBCAPÍTULO 4.3.1. USO RESIDENCIAL.

Artículo 4.3.1.1 DEFINICIÓN. [E]

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

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

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

Artículo 4.3.1.2 Usos PORMENORIZADOS. [E]

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

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

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

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

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

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

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

SUBCAPÍTULO 4.3.2. USO INDUSTRIAL.

Artículo 4.3.2.1 DEFINICIÓN. [E]

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

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

Artículo 4.3.2.2 Usos PORMENORIZADOS. [E]

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

1. **Almacenaje y Distribución (IA)** que puede ser:
 - a. Industria Escaparate (IA1): Almacenaje con componente de venta asociado.
 - b. Almacenaje y logística (IA2): Sólo almacenaje y distribución, sin venta.
 - c. Depósito y almacenamiento al aire libre (IA3): Materiales, maquinaria, vehículos, etc.
2. **Industrial Productivo (IP)**, que pueden ser:
 - a. Inocuas (IP1): Actividades industriales no alimentarias sometidas a Comunicación Ambiental Municipal conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en los grupos 3.1 y 4.8 de su Anexo III.
 - b. Compatibles (IP2): Actividades industriales no alimentarias sometidas a Comunicación Ambiental Autonómica conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en el grupo 3 de su Anexo II bis.
 - c. Incompatibles (IP3): Actividades industriales no alimentarias sometidas a Autorización Ambiental Unificada conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en los grupos 4, 5, 6, 7 y 9 de su Anexo II.
 - d. Contaminantes (IP4): Actividades industriales no alimentarias sometidas a Autorización Ambiental Integrada conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en los grupos 3 a 8 de su Anexo I.
 - e. Producción de energía a partir de fuentes renovables. Incluye elementos auxiliares: (IP5). Generación de energía eléctrica a partir de la fotovoltaica, termosolar, eólica o de cualquier otra que no produzca efecto contaminante, no incluya combustión en su proceso y que permita la restitución del medio físico una vez superada su vida útil.
3. **Agroindustrial (IG)**.

El uso agroindustrial es aquel desarrollado en las construcciones e instalaciones cuya actividad productiva está directamente relacionada con la explotación agrícola, forestal o pecuaria, teniendo

por objeto la transformación, envasado y almacenamiento de productos agropecuarios y/o alimentarios.

Se consideran las siguientes categorías:

- a. Inocuas (IG1): Actividades sometidas a Comunicación Ambiental Municipal conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en el grupo 2 de su Anexo III.
- b. Compatibles (IG2): Actividades sometidas a Comunicación Ambiental Autonómica conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en el grupo 1 de su Anexo II bis.
- c. Incompatibles (IG3): Actividades sometidas a Autorización Ambiental Unificada conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en el grupo 3 de su Anexo II.
- d. Contaminantes (IG4): Actividades sometidas a Autorización Ambiental Integrada conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura, incluidas en el grupo 2 de su Anexo I.

SUBCAPÍTULO 4.3.3. USO TERCIARIO.

Artículo 4.3.3.1 DEFINICIÓN. [E]

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

Artículo 4.3.3.2 Usos PORMENORIZADOS. [E]

A. COMERCIAL (TC).

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

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

B. OFICINAS (TO).

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

Se establecen las siguientes categorías:

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

C. HOTELERO – TURÍSTICO (TH).

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, conforme a las definiciones de los artículos 57 a 69 de la Ley 2/2011, de desarrollo y modernización del Turismo de Extremadura:

1. Alojamientos turísticos hoteleros:

- a. Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales, Hospederías de Extremadura y Hoteles Balneario (TH1)
- b. Pensión (TH2). Régimen de hospedaje en el que los huéspedes tienen derecho a habitación independiente, compartiendo baños y cocina con el resto de los huéspedes.

2. Alojamientos turísticos extrahoteleros:

- a. Apartamentos y albergues turísticos (TH3).
- b. Campamentos y Áreas de acampada: (TH4).

3. Turismo Rural (TH5):

- a. Hoteles rurales.
- b. Casas rurales.

D. RECREATIVO (TR).

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

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

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

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

SUBCAPÍTULO 4.3.4. USO DOTACIONAL.

Artículo 4.3.4.1 COMUNICACIONES (DC). [E]

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

Incluye los siguientes usos específicos:

A. REDES DE COMUNICACIONES (DC-R).

- Red viaria (DC-RV).
- Red ferroviaria (DC-RF).

B. RED DE TERMINALES DE TRANSPORTE (DC-RT)

Ferroviaria, Aeronáutica, Estación de Autobuses, etc.

C. GARAJES Y APARCAMIENTOS (DC-AP)

Comprenden los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación. Se establece la siguiente clasificación a los efectos de definición de condiciones particulares de uso, que serán aplicables a los garajes y aparcamientos tanto públicos como privados:

- Categoría 1ª: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso (DC AP1).
- Categoría 2ª: Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales (DC AP2).
- Categoría 3ª: Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir (DC AP3).
- Categoría 4ª: Estacionamientos de bicicletas (DC AP4).
- Categoría 5ª. Estacionamientos subterráneos situados bajo espacio libre público o privado (DC AP5).

Artículo 4.3.4.2 ZONAS VERDES (D-V). [E]

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

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

A. PARQUES (P)

Espacios libres con primacía de la zona arbolada sobre las zonas ajardinadas y pavimentadas. Se permiten usos deportivos y de ocio, además de los necesarios para la conservación de la zona verde.

B. JARDINES (J)

Áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, a estancia peatonal y amueblamiento viario.

C. ÁREAS DE JUEGO (AJ)

Zonas de esparcimiento infantil, con equipamiento adecuado al uso.

D. ZONAS DE ACOMPAÑAMIENTO AL VIARIO (ZAV)

Espacios libres públicos complementarios de los jardines que deben contar con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y una anchura no inferior a 12 metros. En Suelo Urbano Consolidado estas zonas podrán no cumplir con las dimensiones mínimas, siempre que se justifique por la imposibilidad material de realizarlas. Entre estas zonas se distinguen dos grados específicos:

1. Zonas ajardinadas integradas en el viario.
2. Plazas y otros espacios libres públicos peatonales y áreas no ajardinadas.

E. ZONAS VERDES NO COMPUTABLES (N)

Espacios libres públicos que no cumplen los requisitos dimensionales mínimos de ninguna de las categorías establecidas por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 4.3.4.3 EQUIPAMIENTOS (D-E). [E]

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, diferenciándose los de titularidad pública de los de titularidad privada. Se trata de escuelas, centros

docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

En los planos de ordenación del Plan General se señalan los equipamientos comunitarios, distinguiendo los públicos de los privados. Los señalados como públicos han de ser de titularidad municipal, autonómica o estatal y carecen de aprovechamiento urbanístico; mientras que los señalados como privados pueden ser de titularidad pública o privada, correspondiéndoles en todo caso las obligaciones y derechos derivados de su condición de parcelas con aprovechamiento lucrativo.

Dentro del uso de equipamientos se distingue:

A. USO EDUCATIVO (E).

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

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

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

B. USO DEPORTIVO (D).

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

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

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

C. USO ADMINISTRATIVO – INSTITUCIONAL (AI).

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

1. Administrativo (AI1).
2. Seguridad ciudadana (AI2)
3. Defensa. Cuerpos y fuerzas de seguridad (AI3)

¹ Incluye: ESO, Bachillerato y Formación Profesional

² Incluye Educación Superior Universitaria y Enseñanzas Artísticas Superiores

³ Esta categoría incluye, sin perjuicio de otros tipos adicionales: Academias, Centros de Enseñanzas Artísticas elementales y profesionales, de idiomas, Deportivas, Centros de Educación Especial y Centros de Educación de Adultos.

D. Uso ASISTENCIAL (A).

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

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

E. Uso SANITARIO (S).

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

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

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

F. Uso CULTURAL (C).

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

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

1. Establecimientos de hasta 100 asistentes (C1).
2. Establecimientos entre 100 y 300 asistentes (C2).
3. Establecimientos de más de 300 asistentes (C3).
4. Establecimientos para espectáculos al aire libre (C4).
5. Conjuntos destinados al culto religioso y reunión sin residencia aneja (C5).
6. Conjuntos destinados al culto religioso y reunión con residencia aneja (C6).

G. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS (Ix / SU).

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

(a) INFRAESTRUCTURAS.

En el grupo de las **INFRAESTRUCTURAS** se incluyen los siguientes usos específicos:

1. Redes lineales (DE IR), en la que se distinguen los siguientes grupos:

- a. Colectores de saneamiento de aguas (IR-S);
- b. Emisarios y redes de abastecimiento (IR-A).
- c. Líneas eléctricas (IR-E).
- d. Antenas y líneas de telecomunicaciones (IR-T).
- e. Líneas de gas y oleoductos (IR-G).
- f. Otras (IR-O).

2. Centros que requieren parcela específica (DE-IC), en los que se distinguen los siguientes grupos:

- a. Depuradoras (IC-S);
- b. Depósitos y tratamiento de agua (IC-A);
- c. Áreas de producción de energía mediante fuentes no renovables, Centrales Eléctricas Convencionales (IC-En°);
- d. Subestaciones eléctricas y Centros de transformación (IC-En°);
- e. Centros o Antenas de telecomunicaciones (IC-T).
- f. Vertederos y centros de tratamiento de residuos, incluidas en el Anexo I, Grupo 7º, de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la CA de Extremadura (IC-V).
- g. Almacenamiento de gas y petróleo (IC-G).

3. Infraestructuras singulares (DE IS).

(b) SERVICIOS URBANOS.

En el grupo de **SERVICIOS URBANOS** incluye los siguientes usos específicos:

1. Cementerios (SU1).

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de Extremadura (Decreto 161/2002, de 19 de noviembre).

2. Tanatorios y servicios funerarios (SU2).

- a. Con crematorio (SU2.a)
- b. Sin crematorio (SU2.b)

3. Mataderos de titularidad pública (SU3) ⁴

4. Servicio de Limpieza (SU4).

5. Servicios de carretera: Áreas de servicio y gasolineras.

- a. Servicio de carburantes (DE SU5.a)
- b. Áreas de Servicio. (DE SU5.b)

SUBCAPÍTULO 4.3.5. USO AGRÍCOLA (AA).

Artículo 4.3.5.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. [E]

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

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

1. Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio (AA1).
2. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado (AA2), distinguiendo:
 - a. Secano.
 - b. Regadío a cielo abierto.
 - c. Regadío bajo protección
3. Caseta de almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo (AA3).
4. Almacén de maquinaria y utensilios agrícolas y almacén temporal de productos recolectados (AA4).
5. Almacén de productos agrícolas con procesado, secado y/o envasado (AA5).

⁴ En el caso de actividades de titularidad privada quedará regulado como uso agroindustrial.

6. Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados (AA6).
7. Depósitos y balsas de almacenamiento de agua para riego o abrevaderos, y de evaporación para la industria aceitunera (AA7).

SUBCAPÍTULO 4.3.6. USO GANADERO (AG).

Artículo 4.3.6.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. [E]

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

Se distinguen las siguientes categorías:

I. GANADERÍA

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

A. Explotaciones ganaderas domésticas (AG1).

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

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

Para la estimación de las UGE se utilizará la equivalencia contemplada en los Anexos IV, V y VI de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura, o disposiciones que la sustituyan o modifiquen. En el momento de aprobación definitiva del presente Plan General dichas equivalencias son: 1 UGE = 1 vaca de leche = 12 vacuno de cebo = 1 caballo = 2,5 cerdas de cría = 6,6 cerdos de engorde = 6,6 ovino y caprino = 133 gallinas y otras aves = 183 pollos = 66 conejos = 2 avestruces.

B. Ganadería intensiva (AG2).

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

C. Ganadería extensiva (AG3).

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

II. OTRAS EXPLOTACIONES

- A. Piscicultura (AG4), comprende las actividades de crianza de peces en piscinas naturales o artificiales para su explotación comercial.
- B. Apicultura (AG5), comprende las actividades de producción de miel y otros derivados de la tenencia de colmenas.

- C. Lombricultura, Helicicultura y similares (AG6), comprende las actividades relacionadas con la producción de invertebrados para su comercialización.
- D. Núcleos zoológicos (AG7), que incluyen:
 - 1. Centros para fomento y cuidado de animales de compañía: comprende los centros que tienen por objeto la producción, explotación, tratamiento, alojamiento temporal y/o permanente de animales de compañía, y/o la venta de pequeños animales para unir en domesticidad al hogar, incluyendo los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las escuelas de adiestramiento, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidado de animales de compañía.
 - 2. Establecimientos para la práctica de equitación: comprenden los establecimientos que albergan équidos con fines recreativos, deportivos o turísticos, incluyendo los picaderos, las cuadras deportivas, hipódromos, escuelas de equitación, cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre.
 - 3. Agrupaciones varias: aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las citadas en el resto de las categorías relativas a núcleos zoológicos de los Anexos II y III, incluyendo las perreras deportivas, reales o jaurías, canódromos, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares.
- E. Actividades Cinegéticas y Pesca (AG8), entendidas como actividades organizadas de caza, tanto mayor como menor, y de pesca fluvial. Están sometidas a la legislación sectorial correspondiente.

SUBCAPÍTULO 4.3.7. USO FORESTAL (EF).

Artículo 4.3.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. [E]

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

Se distinguen las siguientes categorías:

- 1. Actividad forestal de conservación (EF1).
- 2. Actividad forestal de producción con especies autóctonas (EF2).
- 3. Actividad forestal de producción con especies de crecimiento rápido o exóticas (EF3).

SUBCAPÍTULO 4.3.8. USO DE EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES (RM).

Artículo 4.3.8.1 DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS. [E]

Comprende las actividades de extracción de materia prima mineral, para fines distintos del de producción de energía.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- 1. **Extracción de recursos a cielo abierto:** es el relativo a la extracción de productos existentes en la superficie del terreno. Se deben distinguir las siguientes actividades:
 - a. **Cantera** (RM1): que supone la extracción de material compacto, generalmente piedra natural, mediante cortes en profundidad del correspondiente material.
 - b. **Extracción de áridos** (RM2): extracción de material de escasa coherencia, áridos y zahorras, de las capas más superficiales del terreno.
- 2. **Extracción de recursos bajo tierra** (RM3): es el uso minero relativo a la extracción de productos mediante la previa realización de pozos y galerías para la extracción de productos existentes en el subsuelo.

3. Extracción de aguas mineromedicinales (RM4).

Estas actividades quedan reguladas por:

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

SUBCAPÍTULO 4.3.9. OTRAS ACTIVIDADES

Artículo 4.3.9.1 Usos SINGULARES [E]

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

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

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

CAPÍTULO 4.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS.

SUBCAPÍTULO 4.4.1. RÉGIMEN GENERAL

Artículo 4.4.1.1 DETERMINACIONES GENERALES [E]

1. Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en el presente Plan y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en el mismo para cada uso en la Ordenanza Zonal correspondiente.
2. Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.
3. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.
4. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.
5. Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

SUBCAPÍTULO 4.4.2. USO RESIDENCIAL.

Artículo 4.4.2.1 CONDICIONES PARTICULARES. [E]

En todas las categorías, las viviendas cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad recogidas en el Anexo 1 del Decreto 113/2009, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción en Extremadura, o normativa que la sustituya; sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad, Código Técnico de la Edificación y otras disposiciones de obligado cumplimiento.

SUBCAPÍTULO 4.4.3. USO INDUSTRIAL.

Artículo 4.4.3.1 CONDICIONES PARTICULARES. [E]

1. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
2. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y cumplirá lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
3. Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas se regularán conforme al Decreto 81/2011, de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, o normativa que la sustituya.
4. La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.
5. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.
6. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas, complementadas con las condiciones de la Ordenanza Municipal de alcantarillado y, en concreto, las siguientes:
 - a. Las conexiones a la red deben ser independientes para cada parcela.
 - b. Se permitirá una única conexión por parcela y vial a que tenga fachada.
 - c. Toda instalación de vertido de aguas industriales dispondrá de una arqueta de registro, no inferior a 1 metro por 1 metro, con partes de acceso y solera situada 1 metro por debajo del albañal situado aguas abajo de la instalación de homogeneización y/o depuración propia si existe, y en todo caso lo más próxima posible a la salida de la instalación. Deberá situarse como mínimo a 1 metro de cualquier accidente (rejas, reducciones, curvas, etc..) que puedan alterar el flujo normal del efluente.
 - d. El registro deberá ser accesible en todo momento a los servicios técnicos competentes, para la obtención de muestras.
 - e. En el supuesto de existir agrupaciones de industrias legalmente constituidas, que conjunta o exclusivamente llevan a cabo actuaciones de mejora de los efluentes, deberá instalarse a la salida de las correspondientes depuradoras una arqueta de registro como la indicada en el párrafo anterior. De todas las muestras obtenidas en ella, se deducirá la idoneidad o la falta de calidad del efluente.
 - f. En el supuesto de que este último no sea apto para su vertido a la red pública, las correspondientes sanciones se impondrán a la persona jurídica de la Agrupación.
 - g. Las prescripciones de este apartado y en previsión de la posible desaparición de la agrupación representativa, así como para la determinación de las posibles responsabilidades

individualizadas y su cuantía en el supuesto de no utilización o uso incorrecto de la instalación depuradora, no excluyen que todas y cada una de las industrias pertenecientes a la agrupación deberá poseer su correspondiente arqueta para toma de muestras.

7. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.
8. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:
 - a. En las obras de Nueva Planta, de trescientos centímetros (300 cm).
 - b. En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta centímetros (260 cm).
 - c. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta centímetros (250 cm).
9. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.
10. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil metros cuadrados (1.000 m²) de superficie construida o fracción de quinientos metros cuadrados (500 m²).
11. La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.
12. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a seguridad, habitabilidad y accesibilidad.

SUBCAPÍTULO 4.4.4. USO TERCIARIO.

Artículo 4.4.4.1 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO [E]

Todos los usos terciarios deberán cumplir con las determinaciones que les afecten del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y además las establecidas por la presente normativa para los distintos usos terciarios.

Artículo 4.4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE OFICINAS. [D]

Deberán cumplir lo establecido en el Código Técnico de la edificación con las siguientes condiciones complementarias.

1. Cuando se prevea una afluencia de público superior a las 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 8 m² y no podrá tener, con las excepciones marcadas en las presentes normas, comunicación directa con ninguna vivienda.
2. En el caso de que en el edificio exista el uso de vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.

3. Los locales de oficinas y sus almacenes con accesos independientes al espacio público no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.
4. La dotación mínima de aseos será:
 - a. Para el personal:
 - Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
 - Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
 - b. Para el público, en el caso de tener este servicio, se asimilará a las condiciones del uso comercial.

Si la superficie es mayor de 100 m² útiles estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
5. La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.
6. La utilización de las plantas sótano y semisótano será insegregable de la de la planta baja. La superficie de sótano o semisótano destinada a oficina supondrá como máximo un incremento del 20% sobre la superficie de la planta baja de la que se sirve.

Para el conjunto de los usos ligados a la actividad (archivos, almacenes y servicios para el personal) la planta sótano o semisótano no podrá tener una superficie mayor del doble de la superficie en planta baja.
7. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de viviendas. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.
8. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.
9. En edificios de nueva planta se dispondrá, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie de oficina.

Artículo 4.4.4.3 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO COMERCIAL. [D]

1. En categoría TC1, se distingue en cuanto a situación los locales comerciales de **venta de productos** y los de **servicios de carácter no dotacional**, tales como servicios higiénicos y estéticos personales, sanitarios (odontología, podología, etc.), ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo, etc.
 - a. Los locales comerciales de venta de productos deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie útil mayor de 100 m², se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - La diferencia de cota entre el suelo de planta baja y el del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.
 - La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
 - El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

- Para uso exclusivo de almacenaje se permitirá la reducción del ancho de escaleras a un metro, siempre que se cumplan las condiciones impuestas por otras normativas que fueran de aplicación.
- b. Los locales de servicios incluidos en este uso podrán situarse en otras plantas de la edificación, debiendo cumplir las condiciones establecidas para el uso de oficinas o el asimilable de entre los usos dotacionales.
 - En locales con superficie útil menor de 100 m^2 , se permitirá únicamente la ocupación de la planta sótano o semisótano para usos de almacenaje.
- 2. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 8 m^2 y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
- 3. Si comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes.
- 4. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego conforme a la legislación sectorial vigente.
- 5. La dotación mínima de aseos será:
 - a. Para el personal:
 - Hasta un máximo de 5 trabajadores: Un aseo con inodoro y lavabo.
 - Más de 5 trabajadores: Tendrán aseos independientes por sexos, con inodoro y lavabo, a razón de dos por cada 10 trabajadores o fracción. Estos aseos deberán disponer de vestíbulo de independencia en su acceso.
 - b. Para el público:
 - Si la superficie útil del local, excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, es inferior a 100 m^2 , no estará obligado a tener aseo para el público.
 - Si la superficie útil del local es superior a 100 m^2 e inferior a 300 m^2 , excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
 - Si la superficie útil del local es superior a 300 m^2 , excluyendo almacenes y otros espacios auxiliares, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m^2 o fracción.

Si la superficie del local es superior a 300 m^2 útiles los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.
- 6. Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.
- 7. Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
- 8. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso será:
 - a. Trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y piso en edificios de uso exclusivo;
 - b. En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de la zona, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm);
 - c. Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano;
 - d. Doscientos treinta centímetros (230 cm) en aseos.
- 9. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

10. Las dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público deberán cumplir la Normativa Sectorial correspondiente.
11. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.
12. La implantación de grandes superficies quedará regulada por la Ley 3/2002, de Comercio de Extremadura, y en las zonas y condiciones que expresamente establece el Plan General.
13. En edificaciones tradicionales se permitirá la instalación de estos usos aún cuando no se cumplan las condiciones de altura libre de planta ni de anchos mínimos señaladas en este artículo, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad suficientes.
14. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

Artículo 4.4.4.4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE HOSPEDAJE (HOTELERO). [D]

1. Para el uso hotelero (TH1) se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular la Ley 2/2011, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura y el Decreto 235/2012, de 4 de diciembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos turísticos hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. El uso de pensiones (TH2) se asimila a efectos de su regulación al uso residencial en categoría 3ª.
3. Para la categoría de apartamentos y albergues turísticos (TH3), así como la de casas rurales y apartamentos rurales (TH5); las condiciones de uso se asimilan a las del uso residencial, complementado con lo que le sea de aplicación por la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
4. El uso de Campamentos de turismo o camping (TH4) se deberá cumplir lo establecido en el DECRETO 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal y además las siguientes condiciones.
 - No podrán implantarse en suelo urbano o urbanizable, salvo campings de lujo y primera.
 - Las fincas que obtengan la autorización para destinarse a este uso adquirirán la condición de indivisibles, condición que deberá inscribirse como anotación marginal en el Registro de la Propiedad.
 - La autorización de un campamento de turismo llevará implícita la de las edificaciones y servicios que estuvieran incluidas en el proyecto.
 - Los campamentos de turismo contarán con acceso fácil por carretera o camino asfaltado que permita la circulación en doble sentido.
 - Será exigible una plaza de aparcamiento por cada cuatro acampados de capacidad.
 - La existencia del viario o infraestructura que exijan estas instalaciones, en ningún caso podrán generar derechos de reclasificación del suelo.
 - Se recomienda el servicio de restaurante que podrá seguir funcionando fuera de temporada. Su dimensionamiento, así como el de las restantes edificaciones complementarias, responderá a las necesidades reales del campamento.
 - Se recomienda la utilización de terrenos de dimensiones regulares y proporción, frente igual a 1, fondo igual a 2, para mejor aprovechamiento de la superficie de acampada.
 - Deberá preverse una superficie mínima del 15 por ciento de la finca como espacios libres y deportivos. En el conjunto de dicha superficie no contabilizará el perímetro de protección.

- Las plantas de acampada deberán guardar una separación mínima de 50 metros de la carretera de acceso y 30 metros del camino de acceso.
- La capacidad de acogida estará incluida entre un mínimo de 200 campistas y un máximo de 500 con independencia de que sean en tienda o caravana.
- La distancia mínima entre dos campamentos de turismo será de 500 metros.
- Ninguna edificación podrá tener más de una planta.
- Las plazas de acampada deberán mantener un retranqueo mínimo a los bordes de la finca de 3 metros y las edificaciones del campamento mantendrán un retranqueo mínimo de 5 metros.
- El perímetro de protección, definido por los retranqueos indicados en el punto anterior, deberá plantarse con árboles o arbustos.

Artículo 4.4.4.5 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RECREATIVO. [D]

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

SUBCAPÍTULO 4.4.5. USO DOTACIONAL

Artículo 4.4.5.1 CONDICIONES PARTICULARES COMUNES A TODOS LOS USOS DOTACIONALES [E]

Todos los usos dotacionales deberán cumplir con las determinaciones que les afecten del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y además las establecidas por la presente normativa.

Artículo 4.4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS VERDES. [D]

1. Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los instrumentos que establezcan la ordenación detallada de ámbitos de suelo urbano o urbanizable.
2. Se remite a la correspondiente ordenanza de Espacios Libres (EL) de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones, (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.), con las limitaciones indicadas en dicha ordenanza.
3. Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado, deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.
4. También serán de aplicación estas condiciones en aquellos terrenos en Suelo No Urbanizable en los que se permitan estos usos.
5. En los perímetros y bordes interiores de las zonas verdes, dentro de las mismas, podrán realizarse aparcamientos, siempre que el resto de la zona verde cumpla con las medidas mínimas exigibles en virtud del reglamento de planeamiento.

Artículo 4.4.5.3 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS EQUIPAMIENTOS. [D]

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

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

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

2. Sótanos y semisótanos.

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

3. Alcance de la calificación dotacional.

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

4. Aparcamiento.

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

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

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

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

Artículo 4.4.5.4 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EQUIPAMIENTO SEGÚN TIPO. [D]

A. USO DE COMUNICACIONES.

(a) ELEMENTOS INCLUIDOS EN LAS REDES Y TERMINALES DE COMUNICACIONES.

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

(b) GARAJES Y APARCAMIENTOS.

1. Los garajes situados en sótanos o plantas de edificios de cualquier uso cumplirán las condiciones establecidas por el Apartado 1.B del Anexo I del Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de

la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

2. En caso de garajes de viviendas unifamiliares, en los accesos podrá admitirse una dimensión mínima de meseta de 3,5 metros de longitud, con una pendiente máxima del 8%.
3. Los aparcamientos situados en espacio público y aquellos incluidos en la categoría 3ª deberán cumplir las condiciones establecidas en el TÍTULO 6 de la presente Normativa.

B. USO EDUCATIVO

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

C. USO SANITARIO

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

D. USO CULTURAL

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

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

E. USO ADMINISTRATIVO – INSTITUCIONAL

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

F. OTROS USOS DE EQUIPAMIENTO

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

G. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

Las infraestructuras y los servicios urbanos se regularán conforme a la legislación sectorial vigente aplicable a cada una de ellas, por las necesidades propias de su naturaleza específica, y en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen; estableciendo la presente normativa algunas condiciones particulares para las siguientes:

(a) ANTENAS DE TELEFONÍA

1. Las antenas de telefonía estarán dispuestas de forma que permitan el uso de teléfonos en todo el término municipal y al mismo tiempo la continuidad de la red general, debiendo ajustarse a lo establecido por la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Comunicaciones, especialmente en lo relativo a:
 - a. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

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

(b) REDES Y CENTROS DE INSTALACIONES.

Se regulan conforme a lo establecido en el TÍTULO 6 de esta Normativa.

(c) DESGUACES Y CEMENTERIOS DE COCHES.

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

(d) CEMENTERIOS Y TANATORIOS.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria de Extremadura (Decreto 161/2002, de 19 de noviembre).

(e) MATADEROS.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por la legislación sectorial vigente por la que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

SUBCAPÍTULO 4.4.6. USO AGRÍCOLA

Artículo 4.4.6.1 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO AGRÍCOLA. [E]

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular.

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

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

A. AA3: CASETAS DE APEROS.

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

4. La superficie mínima de la parcela o huerta labrada y trabajada de forma permanente será de 2.000 m², sin perjuicio de mayores limitaciones de la zona en que se encuentre.
5. La superficie construida máxima en planta será de 15 m² y será de una sola planta, no permitiéndose ningún tipo de elevación adicional.
6. La altura máxima del alero en la fachada de acceso será de 2,20 m.
7. La cubierta será a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 30%.
8. Quedan prohibidos la construcción de adosados y porches que aumenten las superficies indicadas.
9. El vuelo máximo del alero será de 40 cm.
10. Se permite una ventana con una dimensión máxima de un metro de anchura y estarán a una altura superior a un metro y sesenta centímetros.
11. De igual modo, queda expresamente prohibida la edificación, amparada por la autorización de la caseta de aperos, de otras construcciones anexas y la construcción bajo la cota cero.
12. En consecuencia, se prohíbe la utilización de parámetros constructivos, materiales e instalaciones asimilables a los de las edificaciones residenciales.
13. Se deberán usar únicamente los siguientes materiales:
 - a. Fachadas: Se utilizará el revoco pintado, preferentemente en color ocre terroso y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra del lugar.
 - b. Cubierta: Se utilizará la teja cerámica de color rojo y serán construidas de forma tradicional.
 - c. Carpintería exterior: Será de madera o hierro pintado en tonos oscuros.
14. La puerta de acceso tendrá un máximo de 2,50 metros de anchura.
15. No se permitirán las casetas de tablas de madera, chapas metálicas, plásticos, fibrocemento, etc, o cualquier otro tipo de residuo urbano
16. En aquellas parcelas que no lleguen a la superficie mínima para la instalación de una caseta se permite la instalación de un arcón para guarda de aperos.
17. Las dimensiones máximas del arcón serán de 2,50 x 0,80 m² y una altura máxima de 0,50 m.
18. El material empleado en los acabados de dichos arcones será el raso pintado en el color establecido por este Ayuntamiento o piedra del lugar. La carpintería empleada será similar a la exigida para la construcción de casetas.
19. Se permite un bidón para agua, por parcela, de 200 litros de capacidad.

B. AA6: VIVEROS E INVERNADEROS.

La parte construida en los viveros e invernaderos no superará el 30% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano.

SUBCAPÍTULO 4.4.7. USO GANADERO

Artículo 4.4.7.1 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO GANADERO. [E]

A. EXPLOTACIONES PORCINAS.

Las explotaciones porcinas están reguladas de forma pormenorizada en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas, sin perjuicio de las disposiciones nuevas que se aprueben.

B. DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS A NÚCLEOS URBANOS.

Las distancias mínimas a núcleos urbanos de las actividades ganaderas, núcleos zoológicos, instalaciones de acuicultura y de producción de invertebrados para su comercialización, serán las señaladas en el Anexo IV Régimen de distancias mínimas para actividades consideradas peligrosas, insalubres o molestas del Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, o disposiciones que la sustituyan o modifiquen.

C. DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE EXPLOTACIONES.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la normativa sectorial aplicable a cada especie.

D. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

E. USOS COMPATIBLES.

Los usos que en la presente normativa se señalen como compatibles con el uso ganadero, quedarán afectados por las limitaciones derivadas de la legislación sectorial aplicable a cada instalación concreta.

Para el uso residencial se permitirá una única vivienda familiar relacionada con la actividad ganadera, cuando sea preciso atender la explotación en régimen de proximidad constante y cotidiana.

F. NORMAS DE TRAMITACIÓN.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto 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.

Las actividades de pupilaje de ganado en parcelas de uso agrícola deberán declararse como actividad, estando también sujetas a la normativa sectorial correspondiente.

SUBCAPÍTULO 4.4.8. USO FORESTAL

Artículo 4.4.8.1 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO FORESTAL [E]

Las explotaciones forestales se regulan por su legislación sectorial específica.

SUBCAPÍTULO 4.4.9. USO EXTRACTIVO

Artículo 4.4.9.1 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE EXTRACCIÓN DE RECURSOS MINERALES [E]

Queda regulado por la legislación sectorial vigente, admitiéndose sólo en los suelos donde explícitamente lo permite la normativa del presente Plan General Municipal.

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

1. Toda instalación cumplirá lo establecido por la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales.
2. Para los edificios auxiliares se preverá por cada puesto de trabajo una superficie de 4 m² y un volumen de 12 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.



3. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada 3.000 m², o fracción, de superficie de almacenaje.
4. En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.
5. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde ningún núcleo urbano.
6. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.
7. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

TÍTULO 5. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO 5.1. GENERALIDADES.

SUBCAPÍTULO 5.1.1. ALCANCE

Artículo 5.1.1.1 OBJETO Y CONTENIDO [E]

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 5.2. TIPOS DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA.

SUBCAPÍTULO 5.2.1. DEFINICIÓN.

Artículo 5.2.1.1 CLASIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN. [E]

Las obras de edificación se clasifican en función de:

1. Régimen jurídico.
2. Alcance y características de las obras.

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

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

1. Obras Obligatorias: Son aquellas obras definidas en el Artículo 163 de la LSOTEX que obligan a los propietarios al mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro.
2. Obras permitidas y/o autorizables: Son aquellas obras autorizables por Normativa para cada caso concreto.
3. Obras prohibidas: Son aquellas obras que no pueden autorizarse en función de la situación de fuera de ordenación del edificio o instalación o por no ser admisibles en un área, parcela o solar.

Artículo 5.2.1.3 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS. [E]

Los tipos de intervención edificatoria que pueden darse, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan General, se clasifican de la siguiente forma.

1. Obras de nueva planta.
2. Actuaciones sobre la edificación existente.
 - a. Actuaciones generales;
 - b. Actuaciones parciales.

Artículo 5.2.1.4 CLASIFICACIÓN DE LAS OBRAS SEGÚN SU ALCANCE. [D]

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

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

SUBCAPÍTULO 5.2.2. OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Artículo 5.2.2.1 DEFINICIÓN. [E]

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

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

Se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales y particulares aplicables en cada situación, conforme a lo regulado en la presente normativa.

SUBCAPÍTULO 5.2.3. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Artículo 5.2.3.1 RESTAURACIÓN. [E]

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

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

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

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

1. Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.
2. La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada y justificada.
3. Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
4. Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.
5. En casos excepcionales y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o, en su caso de la consejería de Cultura, podrá permitirse la introducción de nuevos materiales propios de un lenguaje arquitectónico contemporáneo.

Artículo 5.2.3.2 REHABILITACIÓN. [E]

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

Artículo 5.2.3.3 REESTRUCTURACIÓN. [E]

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

Se agrupan bajo este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.

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

2. En edificios incluidos en el Catálogo de Protección las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. Estas últimas podrán suponer, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a espacio público.
3. En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

Artículo 5.2.3.4 AMPLIACIÓN. [E]

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

Artículo 5.2.3.5 RECONSTRUCCIÓN. [E]

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

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

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

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

Artículo 5.2.3.6 DEMOLICIÓN. [E]

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

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

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

SUBCAPÍTULO 5.2.4. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.

Artículo 5.2.4.1 CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO. [E]

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

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

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

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

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

Artículo 5.2.4.2 CONSOLIDACIÓN. [E]

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

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

Artículo 5.2.4.3 ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO. [E]

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

Pueden ser de los siguientes tipos:

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

CAPÍTULO 5.3. CONDICIONES DE PARCELA.

Artículo 5.3.1.1 PARCELA. [E]

La parcela es la unidad básica de referencia para la asignación de condiciones de uso y aprovechamiento por las determinaciones urbanísticas de ordenación detallada.

Artículo 5.3.1.2 SUPERFICIE DE PARCELA [E]

Se entiende por superficie de parcela el valor dimensional de su área.

El planeamiento podrá establecer en cada caso los valores mínimo y máximo de este parámetro, con el fin de definir su dimensión crítica mínima y máxima a efectos de segregaciones y reparcelaciones.

Artículo 5.3.1.3 FRENTE DE PARCELA. [E]

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso. Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

El planeamiento podrá establecer en cada caso los valores mínimo y máximo de su longitud, con el fin de definir la dimensión crítica mínima y máxima a efectos de segregaciones y reparcelaciones.

Artículo 5.3.1.4 FONDO DE PARCELA. [E]

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

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

Artículo 5.3.1.5 CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA. [E]

Para nuevas segregaciones y reparcelaciones, se establece el requisito de que todas las parcelas resultantes deberán presentar una forma tal que permita inscribir un círculo tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.

Artículo 5.3.1.6 PARCELA MÍNIMA. [E]

Se define como parcela mínima aquella cuya superficie, longitud de frente de parcela, dimensión del fondo de parcela y tamaño del círculo inscribible, cumplen con los valores máximos y mínimos establecidos en cada caso por el planeamiento, conforme a las definiciones de los artículos anteriores.

Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima.

Excepcionalmente, parcelas que no cumplan las condiciones de parcela mínima, que se encuentren libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento edificatorio permitido por el planeamiento, podrán dividirse a los efectos de incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes, de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

Artículo 5.3.1.7 PARCELA EDIFICABLE. [E]

Se considerará parcela edificable la que reúna las siguientes condiciones:

1. Pertenecer a una clase y categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación.
2. En suelo urbano y urbanizable, tener aprobado definitivamente el planeamiento que establece la ordenación detallada del ámbito en que se encuentre y satisfacer las condiciones de parcela mínima definidas en el artículo anterior.

3. En suelo no urbanizable, conforme al artículo 26.1.1 LSOTEX, deberá reunir los requisitos sustantivos exigibles para la Unidad Rústica Apta para la Edificación definidos en el TÍTULO 11 de la presente normativa para cada categoría de suelo.
4. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela edificable correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - a. Que existiera con su frente y dimensiones actuales con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.
 - b. Que proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.
5. La edificación no podrá materializarse sobre una parcela edificable entre tanto no adquiera la condición de solar, conforme a lo definido en el Artículo 5.3.1.8 de la presente normativa.

Artículo 5.3.1.8 SOLAR. [E]

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en el Artículo 5.3.1.6 para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el CAPÍTULO 6.2 de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 0 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el CAPÍTULO 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el CAPÍTULO 6.5 de la presente normativa.

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

Artículo 5.3.1.9 PARCELA AFECTADA. [E]

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

Artículo 5.3.1.10 PARCELA PROTEGIDA. [E]

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

Artículo 5.3.1.11 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN. [E]

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

Artículo 5.3.1.12 MANZANA. [E]

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

Artículo 5.3.1.13 LINDEROS. [E]

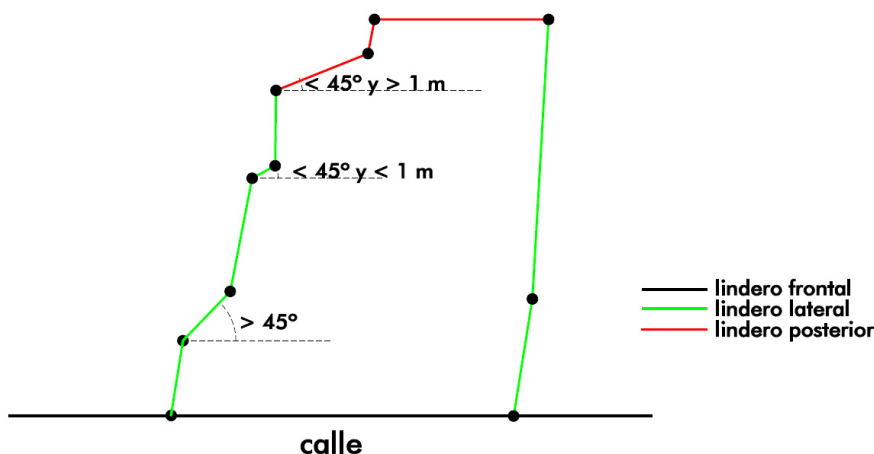
Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

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

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

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

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

**Artículo 5.3.1.14 CERRAMIENTO DE PARCELA. [E]**

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

Artículo 5.3.1.15 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES. [E]

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

Artículo 5.3.1.16 ALINEACIÓN OFICIAL. [E]

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

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

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000.

Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

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

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial, definido en el título 3 de la presente normativa.

Artículo 5.3.1.17 ALINEACIÓN CON RESTRICCIONES. [E]

Se trata de los límites de la parcela con espacios públicos distintos del viario, como pueden ser zonas verdes, espacios libres públicos, áreas peatonales, etc. A los efectos de retranqueos se consideran los mismos condicionantes de la alineación exterior.

En estos linderos no se permite:

- Acceso a garajes privados.
- Cualquier viario rodado.

Permitiéndose:

- Apertura de huecos de luces sobre el límite del espacio libre.
- Accesos peatonales a las parcelas.

Artículo 5.3.1.18 RASANTE. [E]

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

Artículo 5.3.1.19 NIVEL DE RASANTE. [E]

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

Artículo 5.3.1.20 RASANTE OFICIAL. [E]

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

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

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

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

Artículo 5.3.1.21 LÍNEA DE EDIFICACIÓN. [E]

Es la línea de intersección entre el plano horizontal y el plano vertical que define un volumen de edificación.

Artículo 5.3.1.22 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA. [E]

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que

pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

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

Artículo 5.4.1.1 EDIFICACIÓN. [E]

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

Artículo 5.4.1.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL. [E]

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

Artículo 5.4.1.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA. [E]

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

Artículo 5.4.1.4 LOCAL. [E]

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

Artículo 5.4.1.5 PIEZA VIVIDERA. [E]

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

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

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

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

Artículo 5.4.1.7 ALINEACIÓN INTERIOR. [E]

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

Artículo 5.4.1.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. [E]

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

Artículo 5.4.1.9 RETRANQUEO DE FACHADA. [E]

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

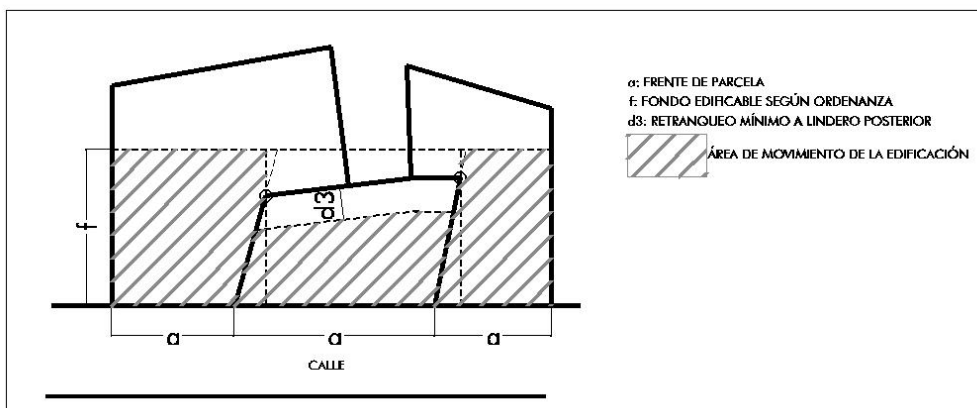
Artículo 5.4.1.10 RETRANQUEO A LINDERO. [E]

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

Artículo 5.4.1.11 ÁREA DE MOVIMIENTO. [E]

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

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

**Artículo 5.4.1.12 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES. [E]**

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

Artículo 5.4.1.13 PATIO ABIERTO. [E]

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

Artículo 5.4.1.14 SUPERFICIE LIBRE. [E]

Es la porción de la parcela destinada a espacio libre, donde no puede edificarse como consecuencia de las condiciones de ordenanza.

Artículo 5.4.1.15 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA. [E]

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

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

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

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

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

Artículo 5.4.1.16 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN. [E]

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

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

Artículo 5.4.1.17 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA. [E]

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

Artículo 5.4.1.18 EDIFICACIÓN ALINEADA. [E]

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

Artículo 5.4.1.19 EDIFICACIÓN AISLADA. [E]

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 5.4.1.20 EDIFICACIÓN LIBRE. [E]

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

Artículo 5.4.1.21 TIPOS EDIFICATORIOS. [E]

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

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

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

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

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

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

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

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

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

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

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

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

CAPÍTULO 5.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Artículo 5.5.1.1 SUPERFICIE OCUPADA. [E]

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 5.5.1.2 SUPERFICIE LIBRE. [E]

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

Artículo 5.5.1.3 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA. [E]

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

Artículo 5.5.1.4 OCUPACIÓN DE PARCELA. [E]

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

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

Artículo 5.5.1.5 PATIO DE PARCELA. [E]

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

CAPÍTULO 5.6. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 5.6.1.1 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD. [E]

Es el coeficiente, expresado en metros cuadrados contruidos por metro cuadrado de suelo (m^2_c/m^2_s), que se le aplica a la superficie de la parcela edificable para obtener su superficie edificable.

Artículo 5.6.1.2 EDIFICABILIDAD. [E]

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

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

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

Artículo 5.6.1.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO. [E]

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

Artículo 5.6.1.4 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO. [E]

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

Artículo 5.6.1.5 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE. [E]

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

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

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

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

1. No computarán como superficie edificable:
 - a. Los sótanos y semisótanos no vivideros.
 - b. La edificación auxiliar permitida como tal en las condiciones de ordenanza.
 - c. Los soportales y pasajes.
 - d. La planta bajo cubierta cuando no tenga uso o se destine a trasteros.
2. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados y espacios asimilables computarán del siguiente modo:
 - a. Balcones; no computan.
 - b. Terrazas cubiertas:
 - i. Partes salientes; computarán al 50% de su superficie.
 - ii. Partes entrantes; computarán al 100% del área entrante.
 - c. Terrazas descubiertas; son asimilables a la cubierta de la edificación, por o que no computan.
 - d. Miradores; computarán al 100% de su superficie.
 - e. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
3. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y/o cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera (textil, chapa sin aislamiento, o similar) y no tengan cerramientos verticales, no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

Artículo 5.6.1.6 CÓMPUTO DE EDIFICABILIDAD EN APARCAMIENTOS [E]

Cuando la normativa establezca una dotación mínima de plazas de aparcamiento en función de la superficie edificada de un inmueble, no se contabilizará para la determinación del número de plazas la superficie destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales ni la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

CAPÍTULO 5.7. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 5.7.1.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

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

Artículo 5.7.1.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS. [E]

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

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

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

Artículo 5.7.1.3 ARISTA DE CORNISA. [E]

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

Artículo 5.7.1.4 PLANO DE RASANTE. [E]

A efectos de medición de la altura máxima de edificación en un frente edificado o edificable, se entenderá por plano de rasante el plano horizontal cuya cota altimétrica es la media de las cotas de los extremos de dicho frente en su intersección con el terreno natural.

Artículo 5.7.1.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

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

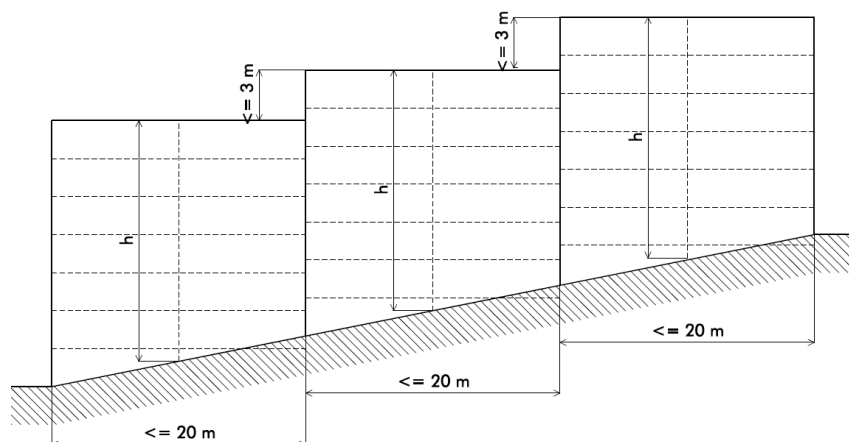
I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

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

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

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

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 3 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

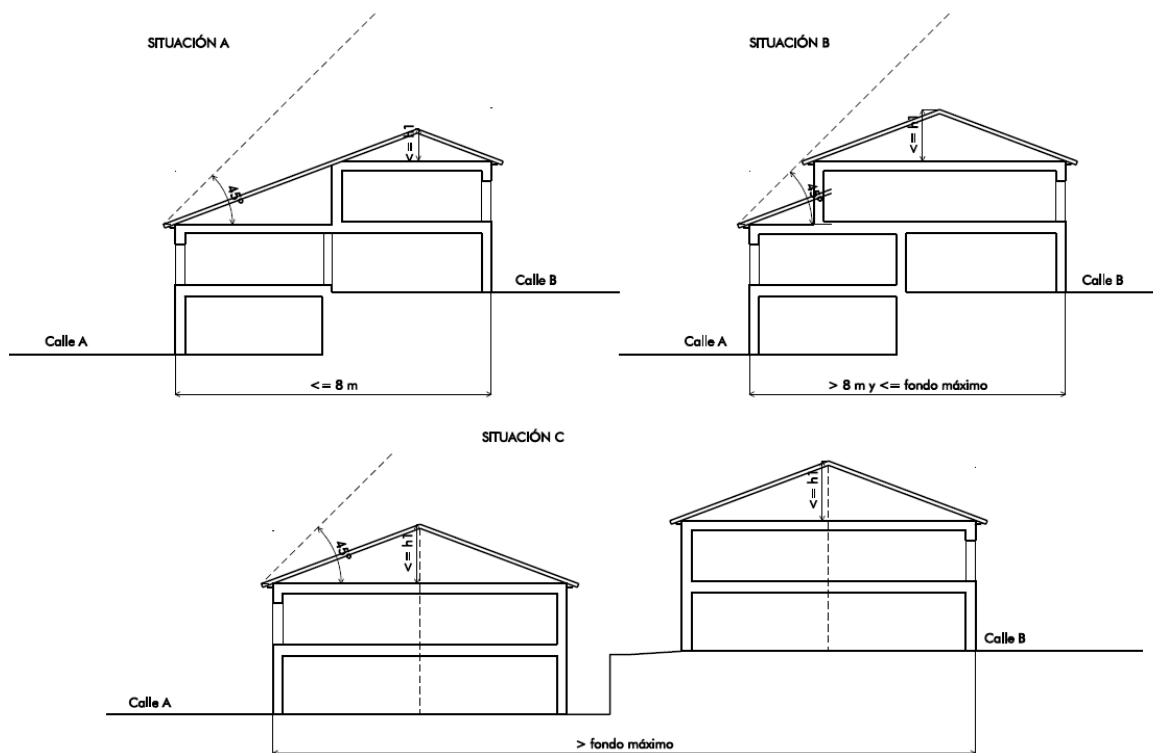


En el caso de existir sótano o semisótano, los banqueos deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1,5 m, permitida para su consideración como sótano o semisótano.

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

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

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



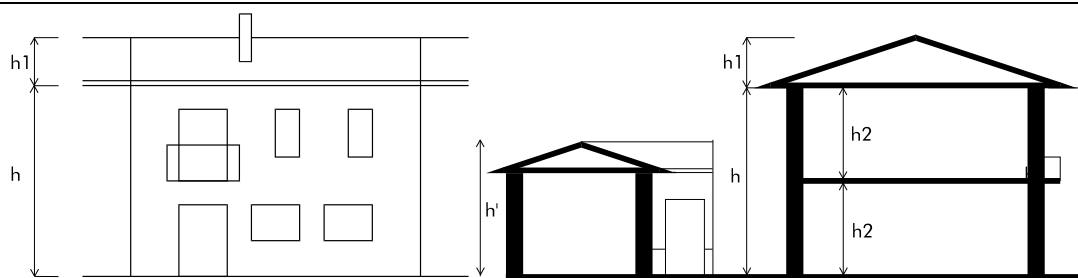
IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela, con las limitaciones adicionales de los puntos anteriores.

V. OTRAS CONDICIONES.

- A. Se establece una dimensión máxima de tres metros y medio (3,5 m.) para la altura de cumbrera (h_1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 1).
- B. En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (h'), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 1.
- C. Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el Artículo 5.7.1.10.

La figura expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:

**Figura 1. Alturas máximas de la edificación.**

Altura máxima de la edificación (h).

Altura máxima de la edificación auxiliar (h')

Altura máxima de cumbrera (h_1).

Altura libre de planta (h_2)

Artículo 5.7.1.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA. [E]

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

Artículo 5.7.1.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. [E]

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

I. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1,5 metros sobre la rasante oficial medida sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

II. PLANTA DE PISO:

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

III. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

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

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

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

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

IV. PLANTA DESNIVEL:

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

La planta desnivel gozará de la consideración de una planta más a efectos de cómputo de alturas, edificabilidad y previsión de usos vivideros, en un fondo edificable de 15 metros desde la alineación de

la calle de rasante inferior, sin perjuicio de las soluciones técnicas y de diseño que deban implantarse para resolver la accesibilidad, soleamiento y ventilación en la parte desfavorable del terreno.

La edificabilidad computable de esta planta se calculará multiplicando el frente de la parcela a la calle de rasante más baja por un fondo de 15 metros.

V. ENTREPLANTAS.

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

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima. En naves industriales podrá acristalarse hasta el techo para aislarla de las zonas de almacenaje y producción.
- C. El suelo de la entreplanta deberá retranquearse un mínimo de 3 metros de la fachada, para que no se manifieste como tal planta al exterior.
- D. En la parte superior, a excepción de las oficinas de las naves industriales, no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- E. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real practicable.

Artículo 5.7.1.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA. [D]

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

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

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

1. Plantas tipo:
 - a. Mínimo 260 cm.
 - b. Máximo 300 cm.
2. Plantas bajas:
 - a. Mínimo 260 cm.
 - b. Máximo 400 cm
3. Planta semisótano:
 - a. Mínimo 260 cm.
 - b. Máximo: No se define.
4. Planta sótano:
 - a. Mínimo 230 cm.
 - b. Máximo: no se define.

5. Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos sesenta centímetros (260 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

Artículo 5.7.1.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN. [D]

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

Se distinguen dos tipos de cubiertas:

- Cubierta plana,
- Cubierta “verde” o vegetal,
- Cubierta inclinada.

Las cubiertas vendrán definidas por los siguientes elementos:

Para las cubiertas inclinadas:

- Pendiente máxima de los faldones.
- Forma de los faldones.
- Nivel de arranque de los faldones de cubierta.
- Dimensión del vuelo del alero.
- Dimensión del canto del alero
- Altura de cumbrera.
- Elementos permitidos en el faldón de cubierta (terrazas, buhardillas).

Para todas las cubiertas:

- Materiales de acabado, determinados en el Capítulo de Condiciones Estéticas.

Las **cubiertas inclinadas** deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30º) sexagesimales.
2. Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de la terraza descrita como solución correcta en la figura 3 y las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.
3. Como norma general el arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria H_s (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.

Se permite únicamente bajar la cota del forjado de techo de la última planta, respetando siempre la altura máxima de la línea de cornisa, hasta cuarenta centímetros (40 cm), que correspondería con H_s de la figura 2ª.

4. En las edificaciones con tres fachadas a viario público no será necesario construir una cubierta a tres aguas, permitiéndose el hastial triangular.
5. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).
6. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
7. Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

8. Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (3 m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
9. Elementos permitidos en el faldón de cubierta (terrazas, buhardillas). Regulados por las condiciones de la figura 2b y con un frente máximo de 2 metros (2 m).
10. Materiales de acabado. El acabado de las cubiertas inclinadas será preferentemente de teja cerámica, curva o plana, de coloración roja, admitiéndose asimismo la teja de hormigón con coloración similar a la de la teja cerámica. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.
11. Las Figuras **2a** y **2b** recogen una serie de indicaciones gráficas relativas a la aplicación de esta regulación.

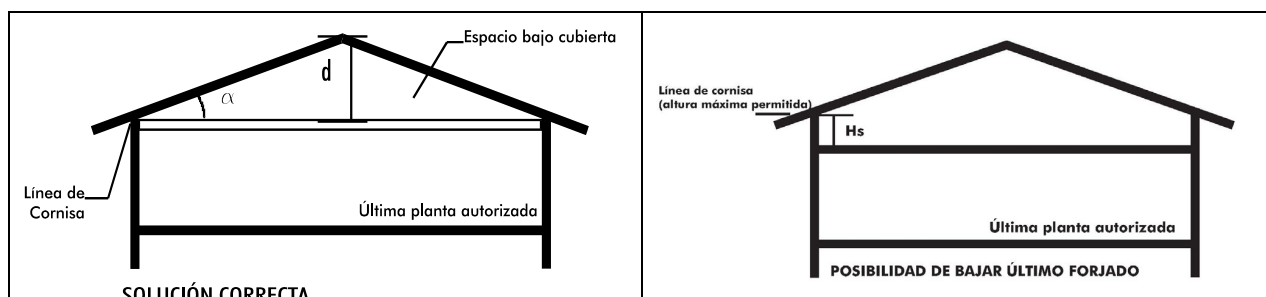


Figura 2a. Cubiertas. Características formales y dimensionales.

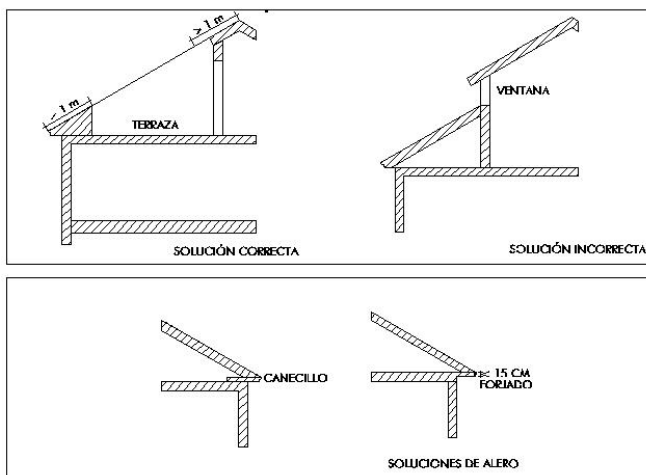


Figura 2b: Soluciones de detalles de cubierta.

Artículo 5.7.1.10 PLANTA BAJO CUBIERTA. [D]

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

1. Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto, siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de ésta.
2. Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.

3. Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.
4. Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.
5. Que cumpla las condiciones de habitabilidad del DECRETO 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura o la normativa que la sustituya.

Se permite su utilización para trasteros, no computable a efectos de edificabilidad, siempre vinculados a las viviendas del edificio, con un máximo de 1 trastero por vivienda y una superficie máxima de 8 m².

Artículo 5.7.1.11 PLANTA ÁTICO. [D]

Se entiende por planta ático aquella que se dispone por encima de la última planta de piso de un edificio, retranqueada con respecto a la alineación, y que cuenta con una terraza plana de uso privativo sobre la cubierta de la planta inferior en este espacio de retranqueo.

La planta ático deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. El ático se desarrollará en una sola planta, no pudiendo exceder ningún punto de su cubierta de la cota máxima de 3,75 m, medidos verticalmente desde la cara superior del forjado correspondiente al suelo de su planta.
2. El volumen del ático estará definido por un plano vertical paralelo a la fachada exterior de la edificación principal, separado de ésta una distancia mínima de trescientos centímetros (300 cm.). Así mismo, ningún punto de su volumen podrá sobrepasar el plano teórico definido por la línea de cornisa en fachada y un ángulo de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) con la horizontal.
3. La cubierta de la planta ático cumplirá las condiciones genéricas establecidas para las cubiertas de la edificación en el Artículo 5.7.1.9. A los efectos de definición del arranque de los faldones de cubierta, se entenderá que en la planta ático la línea de cornisa es la intersección entre el plano de retranqueo paralelo a las fachadas (separado de éstas una distancia de tres metros lineales -3 m.-), y la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la planta ático (o cara interior del plano de cubierta en caso de no existir este último forjado).
4. La planta ático podrá ser una unidad registral independiente respecto del resto de las plantas a la hora de establecer la división horizontal del edificio.
5. La edificabilidad de la planta ático se computará incluyendo el volumen interior, sin contar la superficie correspondiente a la terraza situada sobre la planta inferior.

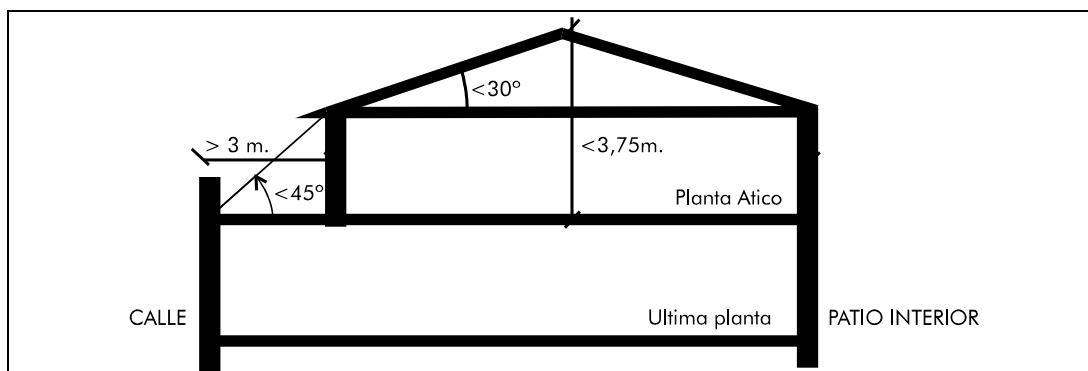


Figura 2. Regulación de los áticos.

Artículo 5.7.1.12 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA. [D]

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

1. ELEMENTOS DECORATIVOS.

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

2. TOLDOS Y PÉRGOLAS.

Se permite la instalación de estos elementos en las cubiertas y/o terrazas descubiertas de áticos, con una altura máxima de 2 metros, de materiales ligeros (metálicas o madera) y con cubrición textil. Deberán cumplir las condiciones estéticas del artículo 5.8.3.B y de las ordenanzas municipales que fueran de aplicación.

3. ELEMENTOS TÉCNICOS.

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

- a. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.
- b. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.
- c. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.
- d. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros. A efectos de esta condición, tendrán consideración de chimenea los conductos de evacuación de aire y gases correspondientes a:
 - i. Evacuaciones de aire acondicionado con volumen superior a 1 m³/sg.
 - ii. Instalaciones de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./hora.
 - iii. Otras instalaciones recogidas en el Artículo 7.2.1.3-E de la presente Normativa.

Artículo 5.7.1.13 BUHARDILLAS O BUHARDAS. [E]

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

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

1. Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.
2. El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio tendrá una anchura máxima de doscientos centímetros (200 cm.), medidos horizontalmente.
3. En las fachadas situadas sobre la alineación exterior o visibles desde espacio público las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.
4. La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).

5. La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.
6. Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.
7. La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de la cubierta de 0,50 metros.

Artículo 5.7.1.14 CUERPOS VOLADOS. [D]

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

Cabe distinguir entre ellos:

1. Cuerpos volados cerrados.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela; y disponerse cerramientos opacos o acristalados en su frente y laterales.

2. Miradores.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado al menos en un 70% de su frente y laterales, siempre y cuando el resto hasta completar la totalidad del cerramiento sea de carácter ligero y esté integrado con la carpintería.

3. Balcones.

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

4. Terrazas.

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

Artículo 5.7.1.15 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. [D]

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

1. En calles con ancho menor de seis (6) metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.
2. En calles de ancho mayor o igual de seis (6) metros y menor de ocho (8) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.
3. En calles de ancho mayor o igual de ocho (8) metros y menor de diez (10) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.
4. En calles de ancho mayor o igual de diez (10) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de un (1) metro.
5. La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
6. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un (1) metro.

7. Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un cincuenta por ciento (50%) del frente de fachada del edificio.
8. En caso de existir encintado de acera, el cuerpo volado cerrado habrá de retranquearse un mínimo de 30 centímetros (30 cm) del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.
9. En zonas de ordenanza de tipología residencial unifamiliar, se permiten, con carácter general, los cuerpos volados de la edificación sobre el espacio libre de la parcela, debiendo guardar una separación lateral mínima de cuatro metros (4 m) a los linderos de parcela, que puede rebajarse hasta dos metros (2 m) en el caso de edificación adosada con la parcela colindante.
10. Los cuerpos volados situados en el interior de la parcela no podrán invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

Artículo 5.7.1.16 MIRADORES. [D]

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

1. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
2. No se permiten en calles con ancho menos de seis metros (6 m).
3. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) y menor de ocho metros (8 m), se permiten miradores con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).
4. En calles de ancho mayor o igual de ocho metros (8 m), se permiten miradores con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
5. La altura libre entre el mirador y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.
6. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cumplirá con lo establecido en el CTE.
7. Los miradores no ocuparán en ningún caso más de un cuarenta por ciento (40 %) del frente de la fachada del edificio.
8. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
9. El canto de los forjados del mirador no será superior a 15 cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
10. La longitud total de los cuerpos volados de un edificio no superará el 50% de la longitud total de la fachada.
11. Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo respecto a otros linderos, obligadas por la ordenanza zonal.

Artículo 5.7.1.17 BALCONES. [D]

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

1. En calles con ancho menor o igual a ocho (8) metros, se permiten vuelos de 40 centímetros.
2. En calles de ancho mayor de ocho (8) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de sesenta (60) centímetros.
3. La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.

4. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón deberá cumplir con el CTE.
5. No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de cien centímetros (100 cm), así como a los miradores.
6. El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
7. La barandilla del balcón deberá cumplir las condiciones establecidas en el CTE.
8. La barandilla se resolverá preferentemente con materiales propios de las viviendas originales del poblado, tales como rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.
9. La longitud total de todos los cuerpos volados de un edificio no superará el 50% de la longitud total de la fachada.
10. Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo respecto de otros linderos, obligadas por la ordenanza zonal.

Artículo 5.7.1.18 TERRAZAS. [D]

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

1. No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.
2. Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).
3. En calles con ancho menor de seis (6) metros, no se permiten.
4. En calles de ancho mayor o igual de seis metros (6 m) y menor de ocho metros (8 m), se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta centímetros (40 cm).
5. En calles de ancho mayor o igual de ocho metros (8 m) y sobre el espacio libre de parcela, se permiten terrazas con un vuelo de dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm).
6. La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.
7. La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza deberá cumplir el CTE.
8. En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.
9. Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 60% de la longitud del frente de fachada.
10. En el caso de estar limitada por barandilla, ésta se resolverá preferentemente con rejería de fundición, cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como petos macizos de fábrica de ladrillo o similar. En el caso de ser barandilla se pintará con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.
11. Las terrazas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo respecto de otros linderos, obligadas por la ordenanza zonal.

12. Se permitirán asimismo terrazas descubiertas, asimilables a cubierta de la edificación, que no computarán a efectos de edificabilidad. Deberán cumplir las condiciones señaladas para las terrazas techadas en lo relativo a barandillas.

CAPÍTULO 5.8. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Artículo 5.8.1.1 NORMAS GENERALES. [E]

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

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

Artículo 5.8.1.2 CUBIERTAS [D]

1. En ámbitos consolidados de suelo urbano:
 - a. En las zonas residenciales, en el caso de cubierta inclinada, se podrá utilizar teja cerámica.
 - b. En tipología de naves y almacenes y polígonos industriales en la cubierta se podrá utilizar chapa prelacada de color rojo o verde y parte de la cubierta podrá ser traslúcida.
 - c. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc, chapa galvanizada o cobre.
 - d. Se permitirán cubiertas fotovoltaicas sobre cubiertas existentes en las naves de los polígonos industriales, no pudiendo ser visibles desde el espacio público en el casco urbano.
2. En ámbitos de nuevo desarrollo:
 - a. Se prohíbe el uso de materiales de cubrición a base de impermeabilización bituminosa vista y fibrocemento al exterior y de todo tipo de materiales reflectantes.
 - b. En cubiertas inclinadas se podrá utilizar teja curva árabe o teja cerámica plana o mixta.
 - c. Se permitirá la instalación de placas solares y paneles fotovoltaicos en cubiertas según exigencia normativa del CTE.
 - d. Se permite la cubierta “verde”, conforme a la definición del Artículo 5.7.1.9
3. En suelo no urbanizable:
 - a. Se utilizará teja curva árabe o teja cerámica mixta.
 - b. Como excepción al punto anterior, en naves agropecuarias o industriales en la cubierta se podrá utilizar chapa prelacada de color rojo o verde y parte de la cubierta podrá ser traslúcida.
 - c. Se permite la cubierta “verde”, conforme a la definición del Artículo 5.7.1.9

Artículo 5.8.1.3 FACHADAS. [D]

A. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

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

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

B. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se establecen las siguientes condiciones para los paños de fachada visibles desde el exterior.

1. En áreas residenciales consolidadas de suelo urbano:

- a. Revocos con mortero de cal, lisos o con un acabado raspado o apomazado, con pigmentación blanca. Para la utilización de otros colores se precisará autorización expresa del Ayuntamiento, que podrá recabar un estudio de color del entorno como anexo al proyecto..
- b. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores mate en color blanco. Para la utilización de otros colores se precisará autorización expresa del Ayuntamiento, que podrá recabar un estudio de color del entorno como anexo al proyecto..
- c. Ladrillo visto macizo cerámico, rojizo u ocre, en su color natural, excluyéndose expresamente los veteados y vidriados, y únicamente en partes concretas de la fachada, combinado con revocos o enfoscados blancos.

Se prohíbe, especialmente, utilizar como ladrillo visto el ladrillo hueco “tosco” de obra, debiendo ser terminados con algún enfoscado, revoco o enlucido aquellos paños de fábrica contruidos con este material.

- d. Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.
- e. Muro de hormigón estructural visto.
- f. Elementos prefabricados de hormigón, metal o madera.
- g. En las plantas bajas se admitirán zócalos de revoco rugoso (a la tirollesa), ladrillo visto tosco viejo y Piedra natural en trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería, mampostería o aplacados hasta una altura no superior a ciento cincuenta (120) centímetros.
- h. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas y ladrillo visto en zócalos y fachadas.
- i. Se permiten recercados de puertas y ventanas de ladrillo, con un ancho máximo de 20 cm.
- j. Las plantas bajas que estén a la espera de ser ocupadas por locales comerciales cumplirán las condiciones de composición, materiales y calidad del resto de la fachada, debiendo dejarse los huecos con cerramiento opaco definido en el proyecto arquitectónico conforme a las siguientes:
 - Deberá cumplir con todas las condiciones de resistencia, estabilidad y seguridad requeridas en la Normativa vigente.
 - Deberá estar perfectamente acabado, pintado en un tono que armonice con el resto de la fachada.
 - Será ciego en toda su superficie, pudiendo dejar unos huecos mínimos necesarios para ventilación del local.

2. En ámbitos de nuevo desarrollo:

- a. Podrán ser enfoscadas y pintadas en colores claros, siempre mates y con poca coloración y/o monocapas.
 - b. Las fachadas posteriores y medianerías se tratarán con los mismos criterios permitidos para las fachadas principales.
 - c. En vivienda unifamiliar aislada, las fachadas podrán ser aplacados de piedra vista tipo mampostería ordinaria.
 - d. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas y ladrillo tosco en zócalos y fachadas.
3. En suelo no urbanizable:
 - a. Quedarán enfoscadas y pintadas en colores claros.
 - b. También se permitirá la fachada pétreo de tipología tradicional
 - c. Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo, plaquetas cerámicas y ladrillo tosco en zócalos y fachadas.

C. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA

1. La carpintería de ventanas se resolverá en función de la zona ordenanza correspondiente.
2. Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
3. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas.
4. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
5. Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con los siguientes materiales:
 - a. Madera,
 - b. Rejería de fundición,
 - c. Cerrajería de perfiles y tubos de acero.

Se pintarán con coloraciones oscuras.

6. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de PVC.
7. Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

D. PERSIANAS.

Sin perjuicio de mayores restricciones derivadas de la Ordenanza Zonal correspondiente, se permiten los siguientes tipos de persianas exteriores:

- Contraventanas y postigos, de madera o acero.
- Enrollables de aluminio térmico o madera. En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de estas persianas enrollables.
- Venecianas de exteriores.

Todas ellas tendrán unas condiciones de acabado y color que armonicen con la carpintería y cerrajería del edificio.

E. PARAMENTOS VISIBLES DESDE EL ESPACIO PÚBLICO.

1. Las fachadas de la edificación que no tengan frente a viario o espacio libre pero que sean visibles desde el espacio público exterior debido a su mayor altura, retranqueo a otros edificios laterales,

disposición en la parcela o configuración de la manzana, deberán ser resueltas con criterios de composición y materiales similares a los de la fachada exterior

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

F. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el Artículo 11.2.3.3 de la presente normativa.

Artículo 5.8.1.4 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN. [D]

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

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

A. MARQUESINAS.

1. Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que, sobresaliendo del plano de fachada, adintelan la planta baja y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.
2. Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.
3. Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.
4. No se permitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización. En caso de no existir tal modelo unitario, la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.
5. Las marquesinas respetarán las siguientes condiciones dimensionales:
 - a. Altura libre mínima desde la cara inferior hasta el suelo exterior: 3 metros.
 - b. Saliente máximo desde el plano de fachada: 1 metro, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose 40 centímetros del borde de la acera.
 - c. Grosor máximo opaco: 50 centímetros.

B. TOLDOS.

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

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

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

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

C. MUESTRAS.

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

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

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

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

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

D. BANDERINES.

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

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

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

E. OTROS ELEMENTOS.

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

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

Artículo 5.8.1.5 CERRAMIENTOS DE PARCELA. [D]

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

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. En Suelo Urbano los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.
2. En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela solo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de ciento veinte centímetros (120 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

Los setos arbustivos se formarán con especies autóctonas, permitiéndose también las vallas ganaderas. Se prohíben las vallas cinéticas u otras más densas.

3. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
4. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
5. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
6. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

CAPÍTULO 5.9. CONDICIONES DE HIGIENE.

Artículo 5.9.1.1 DEFINICIÓN. [E]

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

Artículo 5.9.1.2 CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL. [E]

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones higiénicas detalladas en el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

Artículo 5.9.1.3 CONDICIONES DE LOS LOCALES. [D]

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

1. Tener huecos a calle o plaza.
2. Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.
3. Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

Artículo 5.9.1.4 CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS BAJO RASANTE. [D]

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

Artículo 5.9.1.5 VENTILACIÓN FORZADA. [D]

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

1. Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a las salas de estar), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.

2. Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de la presente Normativa.
3. Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

Artículo 5.9.1.6 EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES. [D]

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro (1 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

En los locales comerciales de edificios de nueva planta con o sin uso definido, se deberán dejar previstos conductos verticales independientes para la evacuación de gases y humos.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el DECRETO 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 5.9.1.7 PATIOS DE LUCES. [E]

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

Los patios cumplirán las condiciones recogidas en el DECRETO 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad. En el caso de modificación del anterior Decreto, la presente Normativa incorporará como propias las nuevas determinaciones.

CAPÍTULO 5.10. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 5.10.1.1 DEFINICIÓN. [E]

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

Artículo 5.10.1.2 CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL. [E]

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones para instalaciones detalladas en el DECRETO 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. En el caso de modificación del anterior Decreto, la presente Normativa incorporará como propias las nuevas determinaciones.

Artículo 5.10.1.3 CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD. [D]**A. ESTANQUEIDAD DE LAS EDIFICACIONES.**

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

B. AISLAMIENTO TÉRMICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la normativa vigente sobre condiciones térmicas de los edificios, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

C. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el presente Plan General.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o No Urbanizable a menos de 200 m. de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

Artículo 5.10.1.4 CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. [D]

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

Artículo 5.10.1.5 CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO. [D]**A. DOTACIÓN MÍNIMA.**

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión, así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

Para edificios residenciales se estimará un nivel y potencia mínimos, que podrán ser aumentados en función del nivel de electrificación previstos.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeto a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

B. LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total, se ajustarán a las condiciones previstas en el Artículo 6.5.1.1 de la presente normativa.

C. CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

Artículo 5.10.1.6 CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS [D]

A. AGUAS RESIDUALES

En general toda instalación se ajustará a la normativa existente y en particular a lo regulado en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o Urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones del Real Decreto-Ley 4/2007, de 13 de abril, por el que se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

B. CUARTOS DE BASURAS.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, que cumplirá las condiciones del CTE, o aquel que lo sustituya.

Artículo 5.10.1.7 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN. [D]

El diseño de los edificios de cualquier uso, público o privado, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o

para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla.

Así mismo, los elementos de accesibilidad y comunicación interior se ajustarán a las condiciones establecidas por el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

En todo caso deberán cumplirse las condiciones establecidas por la normativa vigente relativa al uso específico de cada edificación.

Los edificios existentes que no puedan justificadamente realizar las obras necesarias para mejorar su accesibilidad dentro de los límites de su edificación, podrán realizarla ocupando parte de zonas de retranqueo de ordenanzas en suelo de titularidad privada, y en último caso, y con carácter excepcional, ocupando parte del espacio público, siempre que estas obras de carácter puntual y beneficio particular, no supongan y perjuicio al interés general ni una merma en la funcionalidad del espacio público ocupado, su autorización será por el órgano competente municipal, debiendo quedar suficientemente justificada por los servicios técnicos municipales. La ocupación no supondrá en ningún caso pérdida de la propiedad por parte de la administración, simplemente una concesión de uso, que estará sujeta dicha ocupación al canon que apruebe el ayuntamiento.

En las actuaciones de rehabilitación y regeneración urbanas se estará a lo previsto en el artículo 10 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Artículo 5.10.1.8 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO. [E]

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en la presente Normativa.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.

Las condiciones particulares que regulan el uso de aparcamiento se recogen en el Título 4 de la presente normativa.

Artículo 5.10.1.9 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES. [D]

A. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, siempre enterrados, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga

de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un metro (1 m) del bordillo de la calle.

B. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

C. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV / radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

D. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de videoportero automático.

E. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Se cumplirán los requisitos exigibles en virtud del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación; su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo; y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

En aplicación de estas disposiciones todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

1. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestre como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.
2. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/1998.

F. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

G. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas para el que se considere necesario prever su refrigeración o calefacción, estará preparado para la instalación de sistemas de climatización, individuales o centralizados / colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En edificios de nueva planta se deberá prever la preinstalación de sistemas de climatización, pudiendo optar por:

- Situar las unidades exteriores en fachada siempre que formen parte de la composición arquitectónica del edificio, estén integrados en su diseño y vengán recogidos en el proyecto.
- Situarlas en la cubierta de la edificación.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de altura de la rasante del espacio público.

En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

Las condiciones de las instalaciones de Aire Acondicionado deberán cumplir:

1. Se prohíbe la instalación de aparatos de aire acondicionado en patios interiores de edificios de vivienda colectiva y/o varios propietarios.
2. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a $0,2 \text{ m}^3$ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.
3. Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre $0,2$ y 1 m^3 por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45° hacia arriba.
4. Para volúmenes de aire superiores a 1 m^3 por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.
5. Todo sistema de acondicionamiento de aire tendrá necesariamente una recogida y conducción del agua producida por condensación que evite su goteo al exterior.
6. La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO conforme a la normativa sectorial vigente.

H. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

I. PARARRAYOS Y PUESTA A TIERRA



Cuando por la localización de los edificios, la altura o las condiciones del entorno se prevean riesgos de accidentes por rayos, será exigible la instalación de pararrayos, adecuada al volumen de la edificación y a la peligrosidad del lugar en que se ubica.

Asimismo, en todo nuevo edificio se exigirá la puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones.

TÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO 6.1. ALCANCE

Artículo 6.1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN [E]

Las presentes Normas tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

1. Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
2. Red de Abastecimiento de Agua.
3. Red de Saneamiento.
4. Red de Energía Eléctrica.
5. Red de Alumbrado Público.
6. Red de Telecomunicaciones.
7. Red de Riego e Hidrantes.

CAPÍTULO 6.2. URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

SUBCAPÍTULO 6.2.1. CONDICIONES DE DISEÑO.

Artículo 6.2.1.1 INTRODUCCIÓN. [E]

Se describen en el presente subcapítulo las condiciones dimensionales y de calidad mínimas para la urbanización de la red viaria y el espacio público, sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran derivarse del **Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura**, y en concreto de su Anexo de Normas Técnicas referentes a Urbanización; además de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 6.2.1.2 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES. [D]

Itinerarios peatonales son aquellos elementos del espacio público destinados al tránsito de peatones, excluyéndose el tráfico de vehículos, sin perjuicio de su utilización esporádica por vehículos de mantenimiento o de su intersección con vados y/o accesos.

En los proyectos de obras de urbanización se definirán con las siguientes condiciones:

1. Las condiciones dimensionales en cuanto a anchos mínimos, pendientes longitudinales y transversales, bordillos, vados y demás, se ajustarán a lo previsto en el la Orden VIV/561/2010, o disposición que la sustituya.
2. La solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien por disposición adecuada de sumideros.
3. Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:
 - a. Calidad de aspecto e integración ambiental.
 - b. Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.

- c. Reducido coste de mantenimiento.
- d. Antideslizante.
- 4. Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados cerámicos, de piedra o de hormigón.
- 5. Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.
- 6. Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria.
- 7. El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos remontables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

Artículo 6.2.1.3 CALLES DE COEXISTENCIA. [D]

Calles de coexistencia son aquellas en las que se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo remontable o sin bordillo.

En los proyectos de obras de urbanización se definirán con las siguientes condiciones:

- 1. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el artículo anterior.
- 2. Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.
- 3. Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.
- 4. En el casco histórico se recomienda la utilización de materiales tradicionales, siendo preferente la utilización de elementos cerámicos o piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso de éstos en áreas estanciales. Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

Artículo 6.2.1.4 CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO. [D]

Se entiende por calles con separación de tránsito aquellas en las que se diferencian a distintos niveles los espacios destinados a tráfico rodado y los itinerarios peatonales adyacentes.

En los proyectos de obras de urbanización se definirán con las siguientes condiciones:

- 1. Las aceras cumplirán lo establecido en el artículo 5 de la Orden VIV/561/2010.
- 2. En aquellos puntos de previsible interferencia entre vehículos y peatones, podrán incorporarse bolardos, con los requisitos del artículo 29 de la Orden VIV/561/2010.
- 3. Para las calzadas se observarán las siguientes condiciones:
 - a. El diseño de la red viaria deberá garantizar la disponibilidad de unas dimensiones transversales de calzada tales que permitan, en todo caso, la circulación de los vehículos que prestan servicios públicos, por lo que no se permitirán calzadas con ancho de carril de rodadura inferior a 4 metros en el caso de vías de carril único y sentido único de circulación, ni menor de 7 metros en el caso de vías de dos carriles, sean ellas de único o de doble sentido.
 - b. En los giros e intersecciones, el radio mínimo interior libre del espacio de calzada será de 12 metros.
 - c. La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y los requerimientos estéticos de cada situación.

- d. Se podrán diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo: entre aglomerado asfáltico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.
4. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.
5. Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Artículo 6.2.1.5 ACCESOS A LAS CARRETERAS. [D]

Las condiciones de urbanización de los accesos a las carreteras de titularidad provincial, autonómica o estatal deberán reunir las condiciones técnicas requeridas en la correspondiente autorización que ha de conceder el organismo titular.

Artículo 6.2.1.6 ACCESIBILIDAD. [D]

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura y en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 6.2.1.7 VADOS PERMANENTES. [D]

Los vados se resolverán conforme a lo previsto en el artículo 20 de la Orden VIV/561/2010.

Artículo 6.2.1.8 FIRMES. [D]

Para la elección del tipo de firme y sección constructiva del viario se observarán los siguientes criterios:

1. Para la elección del tipo de sección y firme, se recomienda la adopción de los criterios recogidos en la Norma 6.1-C del Ministerio de Fomento (Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre), ajustando la solución adoptada a la intensidad y tipología del tráfico previsible en cada caso.
2. Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.
3. Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.
4. Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).
5. En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.
6. Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

7. Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Artículo 6.2.1.9 APARCAMIENTOS. [D]

Las plazas de aparcamiento en los viarios públicos reunirán las siguientes condiciones:

1. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento en la vía pública será:
 - a. Para automóviles:
 - i. En línea: 2,25 x 4,50 m con acceso libre suficiente, debiendo tener un ancho mínimo de 3 metros si estuviera cerrada por alguno de sus lados por muros.
 - ii. En batería: 2,50 x 4,50 m. Las plazas podrán disponerse de forma oblicua formando con el eje de la calle un ángulo comprendido entre 90 y 60 grados sexagesimales (espina de pez).
 - b. Para vehículos de transporte ligero: 2,50 x 6 metros.
 - c. Para los vehículos de transporte de mayor tamaño: 3 x 9 metros
2. Se preverá el número de plazas de minusválidos señalado en el **Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura**, y cumplirán las condiciones del apartado U.1.12 del Anexo de Normas Técnicas de dicho Reglamento, además de lo establecido en el artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
3. Las plazas de aparcamiento se podrán situar tanto en continuidad con las vías de tráfico como en áreas específicas, debiendo éstas cumplir las siguientes condiciones:
 - a. Accesos:
 - i. Para aparcamientos de hasta 200 plazas: acceso bidireccional o dos unidireccionales diferenciados.
 - ii. Para aparcamientos de más de 200 plazas, dos accesos bidireccionales, localizados siempre que sea posible en calles distintas.
 - b. Ajardinamiento:
 - i. Se aconseja intercalar en las hileras de plazas de aparcamiento una malla de arbolado con una distancia máxima entre elementos de 15 m.
 - ii. Se aconseja ajardinar todo el perímetro con una franja con plantación de al menos 1 metro de ancho.
4. Para todo lo no regulado en el presente artículo y que sea pertinente, será de aplicación lo establecido para aparcamientos en el DECRETO 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 6.2.1.10 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA. [D]

A. SEÑALES VERTICALES.

Cumplirán con lo establecido en la Orden VIV/561/2010.

B. MOBILIARIO URBANO. [D]

El mobiliario urbano cumplirá los requisitos de los artículos 25 a 34 de la Orden VIV/561/2010.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

C. AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS. [D]

En el ajardinamiento de acompañamiento al viario se observarán las siguientes condiciones:

1. Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles, si bien la anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será tal que puedan cumplirse los requisitos del artículo 5 de la Orden VIV/561/2010.
2. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).
3. A título de recomendación, se recomienda observar los siguientes criterios:
 - a. Los alcorques no serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
 - b. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.
 - c. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (6 m).
 - d. Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Artículo 6.2.1.11 URBANIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES. [D]

El proyecto de obras de urbanización desarrollará el estudio de las obras de jardinería de la urbanización y su acondicionamiento arbóreo, arbustivo y ornamental, así como la pavimentación de paseos, edificaciones, mobiliario urbano y otras construcciones accesorias. Asimismo, justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto cumplirá las siguientes condiciones:

1. Se justificará el cumplimiento de los artículos 6 a 9 de la Orden VIV/561/2010.
2. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, debiéndose utilizar únicamente especies autóctonas y preferiblemente xerófilas. Las especies vegetales se adaptarán al clima local, no superando la demanda hídrica habitual de las especies autóctonas, y serán compatibles en términos botánicos con estas, sin causar invasiones de los hábitats naturales presentes o transmitir enfermedades. Deberán considerarse aspectos ecológicos en el diseño de las mismas,
3. Las zonas verdes tendrán un nivel de arbolado tal que las proyecciones de las copas de los árboles previstos en estado adulto cubran al menos el 30% de la superficie total de cada pieza. Los servicios técnicos municipales competentes en materia de parques y jardines establecerán los diámetros de copa contemplados como estándar a estos efectos.
4. La superficie pavimentada en cada uno de los espacios libres no superará el 40% de la pieza correspondiente, con la obligación de ajardinar al menos el 50% del área completa definida como Zona Verde.
5. Se procurará la concentración de las zonas ajardinadas en áreas de la mayor superficie posible. En todo caso, las zonas ajardinadas deberán contar con un soleamiento adecuado, y el índice de

permeabilidad, o porcentaje de superficie destinada a la plantación de especies vegetales, no será inferior al 50 por ciento.

6. Establecerá asimismo las bases y cálculos para los servicios de riego y alumbrado, resolviendo igualmente los problemas de desagüe planteados.
7. Resolverá los contactos con otros proyectos específicos de pavimentación y explanación, alumbrado, abastecimiento y saneamiento.
8. El ámbito del proyecto específico cubrirá todos los espacios objeto de cesión al Ayuntamiento como espacios libres de uso y dominio público, así como a aquellos espacios privados que se decida, contiguos a los públicos, aunque no se incluya el importe de las obras correspondientes en los presupuestos generales del proyecto, al considerarse vinculadas a las obras de edificación.
9. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
10. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
11. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población de forma proporcional al tamaño y características del área.
12. En las Zonas Verdes de superficie mayor de una hectárea, se deberán instalar los siguientes elementos:
 - a. Casetas de operarios, con herramientas, vestuario, taquillas, bancos, duchas, inodoro, lavabos y estancias a razón de dos operarios por hectárea.
 - b. Aseos públicos distanciados como máximo 250 metros, con separación por sexos y un mínimo de cuatro inodoros y cuatro lavatorios por departamento.
 - c. Fuentes para beber, a razón de dos por hectárea o fracción, con un mínimo de una unidad.
 - d. Bancos, a razón de 15 unidades por hectárea
 - e. Papeleras, a razón de una cada 50 metros de paseo o perímetro de zona estancial.
 - f. Juegos infantiles, como mínimo 5 aparatos por hectárea o fracción, con diseño antivandálico y condiciones de seguridad adecuadas para el uso infantil.
13. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada ámbito.
14. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.
15. Se establece la obligación de plantear la totalidad de las líneas eléctricas de forma soterrada bajo la red de espacios públicos.
16. Las zonas verdes perimetrales situadas en el frente a alguna vía de comunicación de importancia serán tratadas con una solución de apantallamiento arbolado con especies arbóreas de gran porte.
17. El Proyecto de obras incluirá un pliego de condiciones de conservación, estableciendo el conjunto de labores necesarias y su planificación para el mantenimiento de las especies en perfecto estado, así como la conservación de sendas y caminos. Se recogerán las características y condiciones de realización de las siguientes labores:
 - a. Riegos
 - b. Siegas

- c. Abonado
- d. Recebado
- e. Aireación
- f. Entrecavado
- g. Reposición de alcorque, acolchado, aporcado
- h. Rastrillado
- i. Limpieza
- j. Conservación estructural de elementos vegetales
- k. Conservación y mejora integral del arbolado
- l. Labores de reposición
- m. Labores de poda
- n. Tratamientos fitosanitarios
- o. Calendario
- p. Pintura, juegos y mobiliario

CAPÍTULO 6.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Artículo 6.3.1.1 CAPTACIÓN. [D]

1. Las captaciones de aguas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la confederación Hidrográfica del Tajo.
2. Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
3. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
4. En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.
5. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Artículo 6.3.1.2 ACUMULACIÓN. [D]

1. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
2. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, deberán cumplir las condiciones de la CPI.
3. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³ deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

4. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.
5. No se permiten depósitos de acumulación privados elevados que sean visibles desde el exterior de la parcela.
6. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Artículo 6.3.1.3 CONSUMO. [D]

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

Artículo 6.3.1.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA. [D]

1. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.
2. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
3. La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero, o cualquier otro permitido por la normativa vigente. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.
4. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.
5. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será el establecido por la normativa sectorial vigente, recomendándose un mínimo de 1 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería.
6. En zanjas compartidas con otras canalizaciones de servicios, la conducción de agua potable se dispondrá siempre a menor profundidad que la de alcantarillado; y a una distancia mínima de 50 centímetros de ella, tanto en horizontal como en vertical.

CAPÍTULO 6.4. RED DE SANEAMIENTO.

Artículo 6.4.1.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED. [D]

1. En las actuaciones de nueva urbanización por norma general se dispondrá una red separativa, permitiéndose una proporción limitada de las aguas de lluvia de lluvia, con factor de dilución 1:10, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público.
2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

3. Las aguas pluviales de escorrentía se recogerán mediante absorbedores para su posterior conducción hasta los puntos de vertido. En ellos, previamente al vertido, se dispondrá una balsa de laminación para evacuar un caudal constante al cauce y evitar que le lleguen sin depurar las aguas de los primeros 15 minutos de lluvia.
4. No podrán situarse en el Dominio Público Hidráulico ningún elemento nuevo de la Red de Saneamiento (colectores, depuradoras, etc.), pudiendo cruzarlo únicamente de forma puntual.
5. Todas las conducciones serán subterráneas y discurrirán en todo caso por suelos destinados a viario o espacios libres públicos, evitando atravesar propiedades privadas.
7. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al dominio público hidráulico y a la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.
8. Cualquier vertido a cauce público requerirá previamente autorización de la Confederación Hidrográfica el Tajo. La solicitud de autorización deberá incluir un documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar, y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dicha red. Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.
6. Los elementos de la red cumplirán los siguientes requisitos:
 - a. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 40 centímetros, permitiéndose 30 centímetros de diámetro para las acometidas de edificios de vivienda colectiva y 20 centímetros para las viviendas unifamiliares. Para otros usos será el resultante del cálculo de la instalación, con un mínimo de 30 centímetros.
 - b. Las velocidades a sección llena se establecerán entre un mínimo de 0,5 m/sg y un máximo de 3 m/sg. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros por segundo (2 m/sg).
 - c. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de 0,6 metros por segundo.
 - d. Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.
 - e. En las cabeceras de colectores se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,6 m³ para conducciones de 30 cm, y de 1 m³ para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.
 - f. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un 15%.
 - g. Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.
 - h. Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.
 - i. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.
 - j. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

Artículo 6.4.1.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS. [D]

En las conducciones de saneamiento se podrán utilizar los siguientes materiales:

1. Tubos de hormigón en masa
2. Tubos de hormigón armado
3. Tubos de gres
4. Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
5. Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

Artículo 6.4.1.3 ZANJAS. [D]

1. La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (4 m).
2. En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose, no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta centímetros (50 cm) desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.
3. Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve metros (9 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.
4. Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.
5. Las características constructivas de las zanjas se ajustarán a la Normativa Sectorial vigente.
6. Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

O (cm)	A (mt)
30	0,70
40	0,80
50	0,90
60	1,00

Artículo 6.4.1.4 JUNTAS. [D]

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

Artículo 6.4.1.5 PRESIÓN INTERIOR. [D]

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

Artículo 6.4.1.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS. [D]

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El diámetro interior no será en ningún caso inferior a treinta centímetros (30 cm) de diámetro para las acometidas de edificios de vivienda colectiva y veinte centímetros (20 cm) para las viviendas unifamiliares. Para otros usos será el resultante del cálculo de la instalación, con un mínimo de treinta centímetros (30 cm).
2. Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.
3. Entre la acometida del albañal y el sifón general del edificio se dispondrá obligatoriamente una tubería de ventilación sin sifón ni cierre alguno que sobrepase en dos metros el último plano accesible del edificio y que deberá situarse como mínimo a otros dos metros de distancia de los inmuebles vecinos.
4. Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejillas antimúridos.
5. En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

Artículo 6.4.1.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL. [E]

1. No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).
2. Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente y de la Confederación Hidrográfica.
3. Los aliviaderos previos a depuración deberán tener filtros para limitar la salida de sólidos a los cauces.
4. El factor de dilución será 1:10.
5. A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:
 - a. DBO5: 60 grs/hab/día
 - b. SS: 90 grs/hab/día

Artículo 6.4.1.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS. [D]

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 10.000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, al estar la zona receptora del vertido afectada por la

Resolución de 30 de junio de 2011, de la Secretaría de Estado de Medio Rural y Agua, por la que se declaran las zonas sensibles (B.O.E. nº 180 de 28 de julio de 2011).

La reutilización de aguas depuradas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 de la Ley de Aguas, requerirá concesión administrativa como norma general. En el caso de que la autorización fuera solicitada por el titular de una autorización del vertido de aguas ya depuradas, requerirá únicamente una autorización administrativa en la que se establecerán las condiciones complementarias que correspondan.

CAPÍTULO 6.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Artículo 6.5.1.1 CONDICIONES PARA ACTUACIONES URBANIZADORAS. [E]

Conforme al Real Decreto 222/2008, de 15 de febrero, actualizado en diciembre de 2013, por el que se establece el régimen retributivo de la actividad de distribución de energía eléctrica, en la tramitación de los Programas de Ejecución de las actuaciones urbanizadoras de nuevos desarrollos, deberá dirigirse una “solicitud de suministro eléctrico” a la compañía responsable del servicio; que emitirá informe señalando las condiciones técnico-económicas bajo las cuales se autorizará, así como las infraestructuras eléctricas que deberá costear el urbanizador. Tales condiciones quedarán recogidas en la documentación del Programa de Ejecución que se apruebe, señalando de forma explícita las obligaciones económicas que comportan en relación con la promoción del ámbito.

Artículo 6.5.1.2 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN. [D]

1. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.
2. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..
3. Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán transformadores aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.
4. Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.
5. Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:
 - a. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:
 - i. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
 - ii. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).
 - b. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
 - i. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 - ii. En caso de localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
 - c. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales: Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Artículo 6.5.1.3 REDES. [D]

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción ITC-BT10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

Nº de acometidas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Tabla 1. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

Uso industrial y agropecuario	
Nº de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coeficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

Artículo 6.5.1.4 CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS. [D]

En el Suelo Urbano y Urbanizable la red de energía eléctrica se canalizará de forma subterránea, bajo la red viaria o espacios públicos, debiendo respetarse las siguientes condiciones:

1. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de 80 centímetros.
2. Los conductores de media y alta tensión se instalarán a una profundidad mínima de 90 centímetros.
3. Los conductores de baja tensión se dispondrán siempre por encima de los de alta o media.
4. La separación entre los conductos eléctricos y otras canalizaciones de servicios a lo previsto en la legislación sectorial y en el siguiente cuadro:

SEPARACIÓN ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y OTRAS CANALIZACIONES DE SERVICIOS			POSICIÓN RELATIVA CONDUCTORES
OTRAS CANALIZACIONES DE SERVICIOS	DISTANCIA MÍNIMA EN PLANTA	DISTANCIA MÍNIMA EN CRUCE	ELÉCTRICOS Y 2ª CANALIZACIÓN
GAS AGUA TELÉFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor
OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO	0,25 metros	0,25 metros	profundidad

CAPÍTULO 6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 6.6.1.1 RECOMENDACIONES GENERALES. [E]

1. En todo caso, se cumplirán las prescripciones del RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
2. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.
3. Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación debe satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.
4. Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:
 - a. 10 lux máximo en travesías
 - b. 5 lux en el resto del viario y espacios públicos.
5. Es obligatorio el uso de lámparas de bajo consumo, cerradas y con control de flujo al hemisferio superior.
6. Se adoptarán las medidas oportunas para minimizar la contaminación lumínica teniendo en cuenta la legislación, vigente en la materia y las recomendaciones técnicas sobre luminarias y diseño de alumbrado exterior más recientes. Así, se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, paralúmenes o pantallas adecuadas.
7. Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m²); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m²).
8. La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.
9. En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (25 m) de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.
10. La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco metros (3,5 m).
11. Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del Ministerio de Fomento y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

Artículo 6.6.1.2 NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO. [E]

En todos los casos serán obligatorias las prescripciones del RD1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

Artículo 6.6.1.3 CENTROS DE MANDO. [E]

En todos los casos serán obligatorias las prescripciones del REBT ITC-BT-09.

Artículo 6.6.1.4 CARACTERÍSTICAS DE LA RED. [D]

La red de alumbrado público cumplirá con lo establecido en la instrucción ITC-BT-09, Instalaciones de Alumbrado Exterior del REBT.

Como norma general se instalará, además del tubo ocupado por el circuito, al menos un tubo de reserva bajo acerado y dos hormigonados en cruces de calzada, pudiendo servir para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos u otras instalaciones que considere el Ayuntamiento.

La profundidad mínima de la zanja será de 50 centímetros.

Artículo 6.6.1.5 CONDUCTORES Y PROTECCIÓN. [D]

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm², con fases y neutro.

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Las protecciones se realizarán de acuerdo a lo que establece la ITC-BT-09 del REBT.

Artículo 6.6.1.6 ARQUETAS. [D]

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de 1/2 pie de espesor, enlucidas o prefabricadas de hormigón o de otro tipo. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60 x 60 cm. admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

Artículo 6.6.1.7 CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES [D]

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados.

TIPO DE VÍA	DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES	SECCIÓN TIPO DOMINANTE	ALTURA MÁXIMA COLUMNA	TIPO COLUMNA RECOMENDADO	MATERIAL
Distribuidor Primario	26	4-12-4	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor Secundario	18	3-7-4	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado
Distribuidor local	15	2-6-2	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado
Calles secundarias	10	2-6-2	3,20 4,00	Troncocónico	Fundición Chapa

Calles Peatonales y de coexistencia	10	10	3,20	Troncocónico	Fundición Chapa
Vías Industrial	14	2-7-2	10 m.	Troncocónico	Acero galvanizado

Artículo 6.6.1.8 LUMINARIAS. [D]

En desarrollo del Reglamento Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias, se establecerá el tipo de alumbrado pertinente para cada vía, por asimilación a las siguientes situaciones:

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado ^(*)
B1	Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante. Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas. Intensidad de tráfico IMD $\geq$ 7.000 IMD $<$ 7.000	ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
D3 - D4	Calles residenciales suburbanas con aceras para peatones a lo largo de la calzada Zonas de velocidad muy limitada Flujo de tráfico de peatones y ciclistas Alto Normal	CE2 / S1 / S2 S3 / S4
E1	Espacios peatonales de conexión, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada. Paradas de autobús con zonas de espera Áreas comerciales peatonales. Flujo de tráfico de peatones Alto Normal	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades del Proyecto de Urbanización.

Artículo 6.6.1.9 OTROS SERVICIOS ANÁLOGOS [D]

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por video cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

CAPÍTULO 6.7. REDES DE TELECOMUNICACIONES.

Artículo 6.7.1.1 NORMATIVA DE APLICACIÓN. [E]

Deberán ajustarse a lo establecido por la LEY 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Quedarán regulados por dicha Ley los siguientes aspectos:

1. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

2. Uso compartido de la propiedad pública.
3. Instalaciones radioeléctricas.
4. Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: Características de las Infraestructuras.
5. Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

CAPÍTULO 6.8. RED DE GAS

Artículo 6.8.1.1 DISPOSICIÓN DE LAS CONDUCCIONES DE GAS. [D]

1. Las tuberías de gas se dispondrán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de las arquetas y lo más retirado posible de las canalizaciones eléctricas.
2. La profundidad será como mínimo de 60 centímetros, medida desde su generatriz superior, y deberá permitir el desagüe a la red de alcantarillado.
3. La separación entre las tuberías de gas y otras canalizaciones subterráneas se ajustará a lo recogido en el siguiente cuadro.

SEPARACIÓN CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS			
TIPO DE TUBERÍA DE GAS	PRESIÓN DE SERVICIO	PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presión B Alta Presión A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 metros	0,20 metros
Media Presión B Media Presión A Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar	0,20 metros	0,10 metros

CAPÍTULO 6.9. RED DE RIEGO E HIDRANTES.

Artículo 6.9.1.1 TUBERÍAS. [D]

Se aconseja que la red de riego sea independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las características de la instalación deberán ajustarse a lo establecido en el CT DBSI.

Artículo 6.9.1.2 BOCAS DE RIEGO. [D]

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta metros (40 m) como media.

Artículo 6.9.1.3 HIDRANTES. [D]

Las características de la instalación deberán ajustarse a lo establecido en el CT DBSI.

TÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

CAPÍTULO 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Artículo 7.1.1.1 OBJETO [E]

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medioambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece este Plan y el Catálogo de Protección complementario.

Artículo 7.1.1.2 CLASES [E]

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del medio urbano.
- C. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.
- D. Protección del Patrimonio Público.

Artículo 7.1.1.3 RESPONSABILIDADES [E]

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

CAPÍTULO 7.2. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

Artículo 7.2.1.1 RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS. [D]

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se ajustará a lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

En todo caso, se establecen las siguientes condiciones:

1. A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:
 - a. Residuos de tierras y escombros: Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros

componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

- b. Residuos orgánicos: Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del suelo urbano residencial clasificado en estas Normas.
 - c. Residuos domésticos reciclables: Son aquellos de procedencia mayormente doméstica y que son susceptibles de ser reutilizados previa recogida selectiva de los mismos en origen y con un tratamiento adecuado (papel, plásticos, metal, vidrio, etc.).
 - d. Residuos reciclables de otro origen: Comprenden residuos de origen industrial no contaminantes como coches y similares que pueden ser reciclados.
 - e. Residuos peligrosos: Tanto de origen orgánico como inorgánico, son los que deben ser tratados o almacenados de forma especial.
2. Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobadas por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.
 3. Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.
 4. Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura; así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.
 5. Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.
 6. En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

Artículo 7.2.1.2 VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES). [D]

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por la Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como por la Ordenanza Municipal vigente.

1. Queda prohibido el vertido directo o indirecto a cauces de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en las que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límites de los efluentes (arts. 100 y ss. del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).



2. En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos los objetivos de calidad señalados para sus aguas.
4. Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes.
 - a. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a las instalaciones municipales de saneamiento cualquiera de los siguientes productos:
 - i. Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños tales que, por sí solos o por integración con otros, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento de la alcantarilla o dificulten los trabajos de conservación o mantenimiento de las mismas.
 - ii. Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, tales como gasolina, naftaleno, petróleo, white-spirit, benceno, tolueno, xileno, tricloroetileno, percloroetileno, etc.
 - iii. Aceites y grasas flotantes.
 - iv. Substancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
 - v. Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
 - vi. Materias que por razones de su naturaleza, propiedades y cantidades por sí solas, o por integración con otras, originen o puedan originar:
 1. Algún tipo de molestia pública.
 2. La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
 3. La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
 - vii. Materias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
 - viii. Radionúclidos de naturaleza, cantidades o concentraciones tales que infrinjan lo establecido en el Anexo III.
 - ix. Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales, en especial a los que quedan incluidos dentro de la lista del Anexo IV.
 - x. Los que produzcan concentraciones de gases nocivos en la atmósfera de la red de alcantarillado superiores a los límites siguientes:

Dióxido de azufre (SO ₂):	5 partes por millón.
---------------------------------------	----------------------

Monóxido de carbono (CO):	100 partes por millón.
Cloro:	1 parte por millón.
Sulfhídrico (SH ₂):	20 partes por millón
Cianhídrico (HCN)	10 partes por millón

- b. Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado tanto por parte de las industrias farmacéuticas como de los centros sanitarios o de personas en general, de aquellos fármacos obsoletos o caducos que, aun no habiendo sido citados de forma expresa anteriormente, pueden producir graves alteraciones en los sistemas de depuración correspondientes, aún en pequeñas concentraciones, como por ejemplo los antibióticos.
- c. Sangre procedente del sacrificio de animales producido en mataderos industriales o municipales.
- d. Suero lácteo, producido en industrias queseras o industrias de productos derivados de la leche.
- e. Sólidos o lodos procedentes de sistemas de pretratamiento de vertidos residuales, sean cual sean sus características.
- f. Queda prohibido verter directa o indirectamente a las redes de alcantarillado, vertidos con las características o con concentración de contaminantes iguales o superiores en todo momento a los expresados en la siguiente relación:

Parámetros	Valor límite
T(°C)	40° C
pH (comprendido entre)	6-10 uds
Sólidos en suspensión	1000 mg/l
DQO	1.500 mg/l
Aceites y grasas	150 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Cianuros libres	1 mg/l
Cianuro totales	5 mg/l
Dióxido de azufre (SO ₂)	15 mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₁₁ O ₅)	2mg/l
Fluoruros	12mg/l
Sulfatos (en SO ₄ ⁻²)	2.000 mg/l
Sulfuros (en S ⁻²)	5 mg/l
Sulfuros libres	0,3 mg/l
DBO ₅	750 mg/l
Nitratos	100 mg/l
Nitrógeno amoniacal	50 mg/l
Aluminio (Al)	20 mg/l
Arsénico (As)	1 mg/l
Bario (Ba)	10mg/l
Boro (B)	3 mg/l
Cadmio(Cd)	0,5 mg/l
Cobre(Cu)	1 mg/l
Cromo hexavalente (Cr)	0,5 mg/l
Cromo total (Cr)	5 mg/l
Cinc(Zn)	5 mg/l
Estaño(Sn)	2mg/l
Fósforo total (P)	50mg/l
Hierro (Fe)	1 mg/l
Manganeso (Mn)	2 mg/l
Mercurio (Hg)	0,05 mg/l
Níquel (Ni)	1 mg/l
Plomo (Pb)	1 mg/l

Selenio(Se)	1 mg/l
Detergentes	6 mg/l
Pesticidas	0,10 mg/l
Residuos Radioactivos	0 mg/l
Conductividad (μ S/Cm)	2.500
Sangre	0 mg/l

Las relaciones establecidas en los dos artículos precedentes serán revisadas periódicamente y no se consideran exhaustivas sino simplemente enumerativas.

Si cualquier instalación industrial o establecimiento dedicado a otras actividades vertiera productos no incluidos en las mencionadas relaciones, que pudiera alterar los procesos de tratamiento o que fuesen potencialmente contaminadores, la Administración Municipal procederá a lo señalado en las condiciones y limitaciones para los vertidos de cada uno de los referidos productos. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el articulado podrán establecerse las adecuadas formas alternativas siempre que lo permita la capacidad operativa de las instalaciones municipales depuradoras y no altere la calidad.

Todas las industrias, cualquiera que sea su actividad, que realicen o no pretratamiento correcto de sus vertidos, deberán colocar una reja de desbaste de luz adecuada a la naturaleza de sus vertidos, siendo como máximo de 75 mm., antes del vertido a la alcantarilla.

Los caudales punta vertidos a la red no podrán exceder del séxtuplo (6 veces) en un intervalo de quince minutos, o del triple en una hora del valor promedio día en el caso del usuario industrial.

Deberá controlarse especialmente el caudal y calidad del efluente en el caso de limpieza de tanques, cierre vacacional con vaciado de los mismos o circunstancias análogas.

- g. Queda terminantemente prohibido, salvo en situación emergencia o peligro, el empleo de agua de dilución en los vertidos.
- h. Queda prohibido el vertido de aguas limpias o aguas industriales no contaminadas (de refrigeración, pluviales, etc.) a los colectores de aguas residuales cuando pueda adoptarse una solución técnica alternativa por existir en el entorno de la actividad una red de saneamiento separativa o un cauce público. En caso contrario, se requerirá una autorización especial por parte de la Administración Municipal para realizar tales vertidos.

En el supuesto de que los efluentes no satisfagan las condiciones y limitaciones que se establecen en el presente capítulo, el usuario queda obligado a la construcción, explotación y mantenimiento a su cargo de todas aquellas instalaciones de pretratamiento, homogeneización o tratamiento que sean necesarias, de acuerdo con las prescripciones incluidas en el Título IV del RDPH.

La Administración Municipal podrá revisar, y en su caso modificar, las prescripciones y limitaciones anteriores, en atención a consideraciones particulares no incluíbles en este apartado, cuando los sistemas de depuración así lo admitan o requieran.

Asimismo, la Administración Municipal podrá definir y exigir, en función de la tipología de las industrias, las sustancias contaminantes y los caudales vertidos, valores límites para flujos totales de contaminación (p.ej.:Kg/día, g/mes, etc.)

A continuación, se cuantifican los valores máximos de sustancias inhibitoras de procesos biológicos:

Contaminante	Fangos Activados	Digestión Anaerobia	Nitrificación
Amoniaco	480	1.500	
Arsénico	0,1	1.6	

Borato (Boro)	0,05-100	2	
Cadmio	10-100	0,02	
Calcio	2.500		
Cromo (Hexavalente)	1-10	5-50	0,25
Cromo (Trivalente)	50	50-500	
Cobre	1,0	1,0-10	0,005-0,5
Cianuro	0,1-5	4	0,3
Hierro	1.000	5	
Plomo	0,1	0,5	
Manganeso	10		
Magnesio	-	1.000	50
Mercurio	0,1-5,0	1.365	
Níquel	1,0-2,5	-	0,25
Plata	5		
Sodio	-	3.500	
Sulfato	-	-	500
Sulfuro	-	-	50
Zinc	0,80-10	5-20	0,08-0,5

Nota: Las concentraciones expresadas en mg/l, corresponden al fluente a los procesos unitarios en forma disuelta.

Fuente EPA-430/9-76-O/7 a volumen

Artículo 7.2.1.3 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. [D]

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, Reglamento que la desarrolla (Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación), y normas complementarias.

A. FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

1. Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en este Plan General.
2. En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad.

B. INSTALACIONES DE COMBUSTIÓN.

1. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.
2. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero y normas complementarias.
3. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
4. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

C. DISPOSITIVOS DE EVACUACIÓN DE GASES.

1. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada e independiente, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.
2. Todo tipo de conducto o chimenea estará previsto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros
3. Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h., la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.
4. Será preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, bares o cafeterías
5. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan. El ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime oportunas cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
6. En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.
7. En actividades a ubicar en locales de edificaciones ya existentes, se autorizará salida de evacuación de gases y humos a la vía pública, previa instalación de elementos depuradores debidamente mantenidos, con descarga mediante rejilla difusora situada una altura igual o superior a 2,5 m del acerado, evitando la vertical de ventanas y balcones, y con presentación del certificado de mantenimiento por empresa gestora autorizada, de la sustitución y limpieza de los elementos depuradores.

El ayuntamiento podrá permitir, según el caso, la evacuación de humos a través de un conducto vertical por la fachada del edificio hasta la cubierta, siempre y cuando esté revestido con la misma composición de la fachada, esté integrado en la misma y cumpla con el punto 1 de este apartado.

En actividades a ubicar en locales de edificios de próxima construcción, se requerirá el cumplimiento del punto 1 de este apartado.

8. En la memoria técnica que debe acompañar a todo proyecto de instalación de evacuación de humos y gases al exterior, además de cumplir los puntos anteriores, deberán consignarse los siguientes datos:
 - a. Destino de la instalación.
 - b. Diámetro interior del conducto de evacuación a lo largo de todo su recorrido.
 - c. Altura respecto a los edificios o locales más próximos en el radio que se indica en el punto 1 de este apartado.
 - d. Medidas correctoras adoptadas para evitar molestias o perjuicios.

D. GARAJES, APARCAMIENTOS Y TALLERES.

1. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.
2. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.

3. En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.
4. En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m².
5. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III. del presente artículo.

E. OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado III. del presente artículo, en los siguientes casos:

1. Garajes con superficie superior a 250 m².
2. Hornos incineradores.
3. Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
4. Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
5. Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.
6. Barbacoas

F. INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

Artículo 7.2.1.4 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA. [E]

Se estará a lo dispuesto por el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en la Comunidad Autónoma de Extremadura. En lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas será de aplicación el RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 7/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Artículo 7.2.1.5 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO. [E]

Las construcciones, instalaciones en su conjunto, sus materiales y su entorno, deberán cumplir las condiciones especificadas en el DB-SI, Documento Básico de Seguridad contra Incendios del Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006); especialmente las de la sección SI-5, por su afección al diseño urbanístico de la ordenación detallada.

Artículo 7.2.1.6 PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIACTIVA. [E]

A los efectos de calificación de estas actividades, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1964, de 29 de abril, reguladora de la Energía Nuclear y en el Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre instalaciones nucleares y radiactivas y Real Decreto 35/2008, de 18 de enero, modificativo del mencionado reglamento.

En consecuencia, dichas actividades se clasifican en:

1. Instalaciones nucleares.
2. Instalaciones radiactivas.
3. Actividades e instalaciones en las que se generen radiaciones ionizantes.

Teniendo en cuenta la potencial peligrosidad de estas actividades y su previsible incidencia negativa en el desarrollo del municipio, se prohíbe el emplazamiento en todo su ámbito de instalaciones nucleares de cualquier tipo e instalaciones radioactivas de primera categoría y depósitos de residuos radiactivos de alta, media y baja actividad.

Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrán ser autorizados, previa la adopción de las medidas de seguridad pertinentes, y una vez obtenidas las autorizaciones de carácter estatal que sean preceptivas.

Para cualquiera de las actividades de esta clase que pudiera autorizarse, se tendrá en cuenta en todo caso que el número de personas expuestas a las radiaciones ionizantes sea el menor posible. El titular de la actividad adoptará las medidas correctoras y de seguridad necesarias para conseguir que las dosis recibidas sean tan pequeñas como sea razonablemente posible, y siempre inferiores a los límites que se establecen en el Real Decreto 783/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección sanitaria contra radiaciones ionizantes.

Artículo 7.2.1.7 PROTECCIÓN FRENTE A CONTAMINACIÓN POR CAMPOS ELECTROMAGNÉTICOS. [E]

El estado actual de las investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos de las redes de transporte de alta tensión, hace aconsejable adoptar ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que para la protección de las propias líneas establecen el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

A tal efecto se establece que:

1. Queda prohibida la disposición de nuevos tendidos aéreos de alta tensión sobre terrenos clasificados como Suelo Urbano y Urbanizable.
2. El desarrollo de todos y cada uno de los ámbitos de nueva urbanización (suelo urbanizable y urbano no consolidado), la actuación deberá prever la integración de estas infraestructuras eléctricas mediante actuaciones de desvío y/o soterramiento. En caso de que esto sea técnica o económicamente inviable, la ordenación detallada de estos ámbitos preverá los pasillos eléctricos oportunos para respetar las servidumbres señaladas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la **Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico** y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
3. Las administraciones implicadas procurarán la concertación de actuaciones con las compañías de distribución de energía eléctrica destinadas a la eliminación de los tendidos de alta tensión existentes en Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 7.2.1.8 PROTECCIÓN DE ESPACIOS INCLUIDOS EN LA RED NATURA

A. ÁMBITOS DE LA RED NATURA 2000

Los ámbitos de Red Natura 2000 presentes en el Término Municipal de Tiétar son los siguientes:

1. ZEPA "Río y Pinares del Tiétar" (ES0000427).
2. ZEC Río Tiétar (ES4320031).

En los mencionados ámbitos serán de aplicación las medidas de protección contempladas en el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Natura 2000 en Extremadura; y más concretamente, las medidas de conservación relativas a la zonificación contenidas en su Plan de Gestión, conforme a lo incorporado al presente artículo.

B. MEDIDAS RECOGIDAS EN EL PLAN DE GESTIÓN DE LA ZEPA “RÍO Y PINARES DEL TIÉTAR” Y LA ZEC “RÍO TIÉTAR”.

Dentro del término municipal de Tiétar el Plan de Gestión define una zonificación con el fin de establecer las condiciones de protección específicas, existiendo los siguientes ámbitos:

1. Zonas de Alto Interés (ZAI).
2. Zona de Interés (ZI)

En todo el ámbito del Plan de Gestión se aplicarán las condiciones de protección establecidas en el capítulo 9 de dicho plan.

Artículo 7.2.1.9 OTROS PLANES Y PROGRAMAS SECTORIALES PARA LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES [E]

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de los planes y programas sectoriales aprobados para la protección de espacios naturales, la flora y la fauna, que afecten al término municipal.

Artículo 7.2.1.10 PROTECCIÓN DEL MEDIO FLUVIAL E ICTIOFAUNA [E]

En relación con la posible afección de determinadas actuaciones sobre el medio fluvial y la ictiofauna, se establecen las siguientes determinaciones.

1. Sin perjuicio de la autorización preceptiva de la Confederación Hidrográfica del Tajo, las nuevas captaciones de agua que pudieran requerirse se establecerán preferentemente evitando derivaciones de aguas corrientes en los meses de caudales bajos. Será conveniente el estudio de alternativas a partir de captaciones con toma en masas de agua muy modificadas o artificiales ya existentes.
2. Sin perjuicio de las preceptivas autorizaciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo, los titulares de nuevas concesiones de aprovechamientos hidráulicos y los de nuevas infraestructuras en el medio fluvial, quedan obligados a construir pasos o escalas que faciliten el tránsito de los peces, conforme a lo previsto en el artículo 25 de la Ley 11/2010, de pesca y acuicultura de Extremadura.
3. Los vertidos de aguas residuales quedan regulados por el Artículo 7.2.1.2 de la presente normativa, requiriendo en todo caso la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en las que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límites de los efluentes (arts. 100 y ss. del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y ss. del Reglamento de Dominio Público Hidráulico).
4. El régimen de inspección de obras o vertidos que pudieran afectar a las condiciones biológicas, físicas o químicas de las aguas, se regula conforme al artículo 27 de la Ley 11/2010, de pesca y acuicultura de Extremadura.
5. A los efectos de mantener el calado y velocidad necesarias para el remonte de peces en periodo reproductivo, las obras de paso sobre ríos y arroyos, las canalizaciones, y en general cualesquiera nuevas obras y servicios que afecten a cauces, se someterán a un informe previo de afección emitido por el órgano autonómico competente en materia de pesca.
6. Criterios de diseño para los pasos o cruces de viales en cursos de agua temporales o permanentes:
 - a. En los PUENTES o CONDUCCIONES interesa, o bien dejar el lecho natural o bien que las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ello se evitan la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descalces), sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los acarreos de aguas arriba. Se resuelve también que las losas de hormigón u otros

acabados de fábrica interrumpen en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural).

- b. En los BADENES CON MARCOS DE HORMIGÓN la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5 m por debajo de la rasante del lecho del cauce. Los BADENES DE BATERÍA DE TUBOS tienden a desaparecer al no ser ya autorizados por algún organismo de cuenca. En su instalación uno de ellos debe ser mayor que el resto o, al menos, si son todos iguales, uno se dispondrá por debajo del resto de la batería, de modo que se concentre en él la vena de agua de estiaje manteniendo un calado suficiente. Este tubo mayor o igual debe emplazarse con su base a más de 0.5111 por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, tomada aguas abajo del badén.
- c. En los BADENES DE LOSA O PLATAFORMA DE HORMIGÓN, el perfil transversal debe tener al menos tres cotas:
 - i. la de estribos o defensa de las márgenes
 - ii. la de tránsito rodado con caudales ordinarios
 - iii. la de estiaje o cauce inscrito

Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel o por debajo de la lámina de aguas abajo. La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

7. Criterios de diseño para encauzamientos:

- a. Los encauzamientos se resolverán preferentemente consolidando las márgenes con vegetación local leñosa dejando un cauce inscrito o de estiaje, todo ello aun planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguidas.
- b. Las soluciones en escollera o gaviones, en este orden, son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado en piedra. Ambas evitan la impermeabilización y permiten la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y quedando sustituida la consolidación de la obra de construcción (escollera + geotextil), por raíces y manto vegetal.
- c. Cuando el Dominio Público Hidráulico lo permita, los taludes o pendientes resultantes de la canalización deben ser suaves o tendidos, para facilitar su estabilidad y su revegetación espontánea o con tierra vegetal reextendida, evitando descolgar ostensiblemente la capa freática en las riberas.

CAPÍTULO 7.3. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO.

Artículo 7.3.1.1 RESPONSABILIDADES. [E]

La responsabilidad de la calidad y conservación del medio urbano corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo, y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato,

las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Artículo 7.3.1.2 CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS VERDES. [D]

A. ZONAS VERDES PRIVADAS.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

B. ZONAS VERDES PÚBLICAS.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

C. CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Artículo 7.3.1.3 ELEMENTOS SITUADOS EN EL ESPACIO PÚBLICO. [D]

A. PUBLICIDAD

Se prohíbe expresamente:

1. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.
2. La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
2. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - a. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
 - b. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.
 - c. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.
3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
7. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

B. SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

C. TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios. Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc.

D. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

Se adoptarán las medidas oportunas para minimizar la contaminación lumínica teniendo en cuenta la legislación, vigente en la materia y las recomendaciones técnicas sobre luminarias y diseño de alumbrado exterior más recientes.

E. SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

F. VEGETACIÓN Y ARBOLADO.

La urbanización respetará el arbolado preexistente, especialmente el autóctono, procurando su integración en las zonas verdes y viales. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir ajardinamiento con especies vegetales de bajo consumo de agua y soluciones de riego que minimicen dicho consumo, buscando racionalizar el aprovechamiento de los recursos hídricos.

Artículo 7.3.1.4 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS. [D]

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

Artículo 7.3.1.5 SERVIDUMBRES URBANAS. [D]

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).

Artículo 7.3.1.6 LIMPIEZA. [D]

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

CAPÍTULO 7.4. OTRAS PROTECCIONES SECTORIALES

Artículo 7.4.1.1 CAUCES, DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y RECURSOS HÍDRICOS. [E]

Serán de aplicación las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Aguas y del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RD 849/1986, modificado por el Real Decreto 9/2008, de las que se derivan las siguientes prescripciones:

A. SERVIDUMBRE, DOMINIO PÚBLICO Y ZONA DE POLICÍA.

1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:
 - a. Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
 - b. Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 - c. Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - d. Varado y amarre de embarcaciones.
2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:
 - a. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - b. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - c. Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
 - d. Las extracciones de árido.⁵

B. PROTECCIÓN DEL ESTADO NATURAL DE LOS CAUCES.

1. No se permitirán obras que alteren el recorrido natural de los cauces, aun cuando atraviesen parcelas privadas.
2. Se deben mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un

⁵ Será autorizable de forma excepcional en las condiciones de la legislación sectorial de aplicación, a saber, Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

3. Asimismo, de conformidad con el artículo 92 bis del texto refundido de la Ley de Aguas, las actuaciones que conlleve el planeamiento no podrán suponer un deterioro del estado de las masas de aguas afectadas ni provocarán la imposibilidad del cumplimiento de los objetivos medioambientales establecidos, o que se puedan establecer para la masa de agua en cuestión, así como el resto de normativa y disposiciones legales vigentes, o que se *dicten*, que sean de aplicación.

C. OBRAS E INSTALACIONES EN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

No se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a alojamiento de personas, aunque sea con carácter provisional, de acuerdo con el artículo 77 del RD 9/2008.

No se autorizará en dominio público hidráulico ningún tipo de construcción excepto las que sean necesarias para los usos permitidos (navegación, flotación, zonas recreativas, deportivas, baños, puentes, pasarelas).

Toda actuación sobre el dominio público hidráulico y su zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

La posibilidad de soterramiento de cauces queda condicionada al previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Toda *actuación* que se realice en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre *cauces* y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán *contar* con la preceptiva autorización de este Organismo, conforme a lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico

D. ACTUACIONES EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.

De acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, los terrenos que lindan *con* los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

En todo caso deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el artículo 6 del mencionado Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Conforme lo establecido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, toda actuación de las contempladas en el artículo que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización previa de la CHT para su ejecución.

Dicha autorización previa de la CHT será exigida a menos que el correspondiente instrumento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y se hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

La zona de policía podrá ampliarse cuando concorra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. En concreto, conforme a lo establecido en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público hidráulico, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes.

E. LIMITACIONES A LOS USOS EN LAS MÁRGENES DE LOS CAUCES.

Además de por la zona de policía de cauces identificada en el apartado anterior, las márgenes de los cauces se ven afectadas por el flujo de las aguas en caso de avenidas extraordinarias, lo que se concreta en dos zonas que quedan definidas en el Reglamento del Dominio público Hidráulico, concretamente en sus artículos 9 y 14.

La zona de flujo preferente es la constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas.

En esta zona de flujo preferente sólo podrán desarrollarse aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha zona. En concreto las nuevas actuaciones deberán respetar las limitaciones a los usos establecidas en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater del mencionado Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se consideran zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de 500 años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas en los lagos, lagunas, embalses, ríos o arroyos. Estos terrenos cumplen labores de retención o alivio de los flujos de agua y carga sólida transportada durante dichas crecidas o de resguardo contra la erosión.

Las nuevas actuaciones a desarrollar que se sitúen dentro de la inundable se verán condicionadas por las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

F. ACTUACIONES SITUADAS FUERA DE LA ZONA DE POLICÍA AFECTADAS POR LA ZONA DE FLUJO PREFERENTE O POR LA ZONA INUNDABLE

Las obras o trabajos fuera de la zona de policía que define el artículo 6. .b) del Texto Refundido de la Ley de Aguas no precisarán de autorización administrativa de esta Confederación Hidrográfica. No obstante, les serán de aplicación las limitaciones indicadas en los párrafos precedentes si se situaran en terrenos pertenecientes a la zona de flujo preferente o la zona inundable. En este sentido, deberá tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 9 bis, 9 ter, 9 quater y 14.bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, y en concreto lo relativo a la obligación del promotor de la actuación de presentar una declaración responsable indicada en dichos artículos.

G. INSTALACIONES DE DEPURACIÓN.

Conforme a lo establecido en el artículo 14bis del RDPH, la depuradora prevista se situará fuera de las zonas inundables.

H. NUEVAS URBANIZACIONES.

1. En el caso concreto de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar las zonas de dominio público hidráulico, servidumbre y policía. En estos casos se analizará también la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como las extraordinarias previsibles para un período de retorno de 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable. Se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal como se define en el artículo 9.2 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
2. En tal sentido, la documentación del Programa de Ejecución que se presente para aprobación incluirá un estudio Hidrológico e Hidráulico con los cálculos necesarios para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se representen las diferentes zonas, determinando:
 - a. El dominio público hidráulico.
 - b. La zona de servidumbre.
 - c. La zona de policía.

- d. Las zonas inundables en períodos de retorno de 100 y 500 años.
 - e. La zona de flujo preferente.
3. La aprobación del Programa de Ejecución requerirá previamente el informe favorable de la CHT en relación con dicho estudio hidrológico y con la ordenación detallada que desarrolle el programa.
 4. La aprobación de cualquier Programa de Ejecución de Actuación Urbanizadora requerirá que previamente el organismo o empresa gestora del abastecimiento en el municipio emita un informe favorable de viabilidad de suministro; evaluando entre sus consideraciones que la entrada en carga del ámbito no suponga superar la disponibilidad de recursos hídricos indicada para el municipio en el Plan Hidrológico del Tajo.
 5. Cualquier actuación en las zonas de potencial riesgo de inundación identificadas en el municipio estará sujeta a las restricciones y/o condiciones que establezca el Plan de Gestión de Riesgos de Inundación elaborado para la zona correspondiente por la Confederación Hidrográfica del Tajo.
 6. En las actuaciones de nueva urbanización se dispondrá una red separativa, debiendo justificarse su idoneidad, de forma que los colectores de aguas pluviales recojan las aguas de escorrentía mediante absorbedores y alcantarillas para conducirlos hasta los puntos de vertido, instalándose una balsa de laminación en cada uno para evacuar un caudal constante al cauce y evitar que le lleguen sin depurar las aguas de los primeros 15 minutos de lluvia.
 7. Se deberán establecer sistemas de drenaje sostenible, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue.
 8. Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en el tramo afectado.

I. OTRAS CONDICIONES.

Así mismo, quedan regulados por la Ley 11/2010, de Pesca y Acuicultura de Extremadura, concretándose en los siguientes aspectos:

1. PASOS O CRUCES DE VIALES EN CURSOS DE AGUA TEMPORALES O PERMANENTES

En los puentes o conducciones se dejará el ancho natural o bien se dispondrán losas de apoyo en el curso por debajo del lecho natural. Todo ello para evitar la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descalces), sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los acarreo de aguas arriba. Se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpan en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural).

En los badenes con marcos de hormigón la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5m por debajo de la rasante del lecho del cauce.

En los badenes de losa o plataforma de hormigón, el perfil transversal debe tener al menos tres cotas:

- a. la de estribos o defensa de las márgenes,
- b. la de tránsito rodado con caudales ordinarios,
- c. la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel por debajo de la lámina de aguas abajo.

La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

2. ENCAUZAMIENTOS

El "encauzamiento" más compatible desde el punto de vista ambiental es el que consolida las márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito O de estiaje, todo ello aun planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual

de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguidas.

Las soluciones en escollera o gaviones en este orden son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado en piedra. Ambas evitan la impermeabilización y permiten la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de los márgenes del ecosistema fluvial y quedando sustituida la consolidación de la obra de construcción (escollera + geotextil), por raíces y manto vegetal.

Finalmente, cuando el Dominio Público Hidráulico lo permita, los taludes o pendientes resultantes de la canalización deben ser suaves o tendidos, para facilitar su estabilidad y su revegetación espontánea o con tierra vegetal reextendida, evitando descolgar ostensiblemente la capa freática en las riberas.

Artículo 7.4.1.2 RED DE CAMINOS DE INTERÉS TERRITORIAL [E]

1. Esta red principal mantendrá sus características técnicas actuales no pudiendo sufrir modificaciones sustanciales en sus usos, la anchura de la plataforma o alteraciones de su trazado. Sólo estarán permitidas las obras de acondicionamiento y conservación.
2. Se entiende por acondicionamiento:
 - a) La mejora puntual de trazado y sección.
 - b) La mejora y refuerzo del firme.
 - c) La ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.
3. Los caminos rurales trazados sobre laderas dispondrán de drenajes longitudinales y transversales, así como de dispositivos de minimización de impactos ambientales, como los de reducción de acarreo, de disipación de la velocidad de la corriente, y de protección de cauces y márgenes de las zonas de entrega del agua a la red de drenaje natural.
4. El tratamiento de firme de los nuevos caminos rurales deberá realizarse con zahorra artificial semejante a la de los terrenos atravesados y, en su caso, con aglomerado asfáltico en tramos con pendientes superiores al 8% y en los pasos sobre la red de drenaje mediante vados encachados en piedra o escollera o, en su defecto, revestidos de hormigón.

Artículo 7.4.1.3 PROTECCIÓN DE REGADÍOS [E]

Para la transformación de zonas sobre las que se hayan desarrollado actuaciones de mejora del aprovechamiento agrícola al amparo de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, se requerirá la previa desafección del uso de regadío mediante resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural, otorgada a instancias del promotor; quien deberá justificar debidamente su necesidad.

En el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable **deberá solicitarse esa desafección previamente a la aprobación del Programa de Ejecución.**

Se deberá cumplir la Instrucción del Servicio de Regadíos que determina las servidumbres de paso y vertido de los productos de limpieza, a que da lugar la red de acequias (secundaria), caminos y desagües en las zonas regables de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

- Para las acequias que no tengan camino, la servidumbre de paso será de 3 metros, 1,50 m de anchura a cada lado de los bordes de la sección tipo.
- Si disponen de camino, la servidumbre, fijada en el lado opuesto a éste, tendrá la misma anchura: 3 metros.
- En los desagües, la servidumbre de paso y vertido de productos de limpieza será de 4 metros a cada lado de la arista superior.

Para nuevos caminos no relacionados con la infraestructura de regadío la distancia mínima de éstos a dicha infraestructura será de 5 metros.

Las parcelas incluidas en la Zona Regable, según el art. 28 de la LRDA, no se podrán agrupar o dividir, agregarles nuevos elementos inmobiliarios, o cambiar de uso sin autorización de la Dirección General de Desarrollo Rural. Estas autorizaciones sólo se concederán cuando medie causa justificada de compatibilidad, complementariedad, o interés público o social.

TÍTULO 8. DOTACIONES URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO 8.1. DEFINICIONES RELATIVAS A LA RED DE DOTACIONES.

Artículo 8.1.1.1 DEFINICIÓN. [E]

Constituye la Red de Dotaciones el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

La legislación del Suelo de Extremadura distingue entre las siguientes categorías de dotaciones:

- **Red Básica Dotacional**, como elemento de Ordenación Estructural.
- **Red Secundaria Dotacional**, como elemento de Ordenación Detallada.

Artículo 8.1.1.2 RED BÁSICA DOTACIONAL. [E]

La Red Básica está formada por las dotaciones urbanísticas que definen la estructura general del conjunto del municipio. Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la ordenación estructural establecida por el Plan General conforme al modelo urbanístico adoptado.

Dentro de esta red cabe distinguir:

1. Sistemas Generales: Dotaciones públicas de la Red Básica, incluidas las de titularidad estatal y autonómica, cuya funcionalidad y ámbito de servicio alcanza a más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Están expresamente identificados como tales en los planos del PGM.
2. Resto de dotaciones estructurantes de la Red Básica, tanto públicas como privadas.

Artículo 8.1.1.3 RED SECUNDARIA DOTACIONAL. [E]

La Red Secundaria el conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de ámbitos limitados, completando el papel de la Red Básica en el conjunto del municipio. Su delimitación es una determinación urbanística de carácter detallado.

Artículo 8.1.1.4 CLASIFICACIÓN DE LAS DOTACIONES POR SU DESTINO. [E]

A efectos de su asignación a diferentes usos y características las dotaciones se clasifican de la siguiente manera:

1. DC: Dotación de Comunicaciones.
 - a. RV: Red Viaria.
 - b. RF: Red Ferroviaria.
 - c. RT: Red de Terminales de Transporte.
2. DV: Dotación de Zonas Verdes y espacios libres públicos.
 - a. AJ: Áreas de juego.
 - b. J: Jardines.
 - c. ZAV: Acompañamiento viario.
 - d. P: Parques.
3. DE: Dotación de Equipamiento comunitario:
 - a. E: Equipamiento Educativo.
 - b. C: Equipamiento Cultural.

- c. D: Equipamiento Deportivo.
- d. S: Equipamiento Sanitario.
- e. A: Equipamiento Asistencial.
- f. AI: Equipamiento Administrativo-Institucional.
- g. O: Equipamientos sin uso específico asignado
- h. Ix/SU: Infraestructuras y servicios urbanos.

CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DOTACIONES.

Artículo 8.2.1.1 REGULACIÓN. [E]

La regulación particular de cada una de las dotaciones se incluye de manera diferenciada para cada una de ellas en el presente Título de la Normativa Urbanística.

Los sistemas generales no incluidos en ámbitos de actuación urbanizadora precisarán para su ejecución de la previa delimitación de los terrenos afectados, ya sea a través del propio proyecto técnico de ejecución o mediante Plan Especial de ordenación (artículo 72.1 b) y d) LSOTEX).

Artículo 8.2.1.2 TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO. [E]

Las dotaciones expresamente calificadas como públicas en el presente Plan General deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General y deberán traspasarse al ayuntamiento o la administración competente en las condiciones que más adelante se describen.

La calificación de un terreno como dotación pública implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación. No obstante, los suelos calificados como dotación pública que siendo de titularidad privada están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán mantener su condición privada entre tanto no se modifique su uso.

Los terrenos calificados como dotacionales por el presente Plan General, que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad.

Artículo 8.2.1.3 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. [E]

Conforme al artículo 141.1 LSOTEX, los suelos de Sistemas Generales que precisen de obtención por ser de titularidad privada se podrán obtener por alguno de los siguientes sistemas:

1. Expropiación.
2. Ocupación Directa.
3. Cesión por adscripción a Actuación Urbanizadora.
4. Cesión por inclusión en Actuación Urbanizadora.
5. Cesión por parcelación en otros ámbitos de Actuación.

Artículo 8.2.1.4 PLAZOS PARA LA OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. [E]

A los efectos de lo previsto en el artículo 142.1 LSOTEX, el inicio del cómputo del plazo de 5 años para la expropiación u ocupación directa será:

1. Para sistemas generales cuya obtención se prevea por el sistema de expropiación: La aprobación definitiva del instrumento que delimite los terrenos afectados.
2. Para sistemas generales cuya obtención se prevea mediante alguno de los otros mecanismos: La aprobación definitiva del instrumento que legitime la actividad de ejecución del ámbito en que se encuentren adscritos o incluidos.

CAPÍTULO 8.3. COMUNICACIONES. RED VIARIA.

SUBCAPÍTULO 8.3.1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN.

Artículo 8.3.1.1 DEFINICIÓN. [E]

Se denomina Red Viaria de vías públicas al sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia, relación, desplazamiento y transporte de la población, así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario general se ajustará, además de a las condiciones señaladas en la presente normativa, a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el CAPÍTULO 6.2 y Artículo 6.2.1.9 de la presente Normativa.

Artículo 8.3.1.2 CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

1. Red Básica (ordenación estructural), constituida por:
 - a. Sistema General de la Red Viaria: Carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas
 - b. Viario estructurante en zonas urbanas y urbanizables que no constituya travesía de carretera con otra titularidad. Será de titularidad municipal.
 - c. Red primaria de caminos rurales: Caminos que constituyen el único o principal acceso entre localidades o entre una localidad y una carretera, así como otros caminos principales. La titularidad de los incluidos en el Catálogo de Caminos de la Diputación Provincial corresponderá a ese organismo y el resto al Ayuntamiento.
 - d. Red de caminos forestales: Caminos y pistas forestales de los montes propios de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los incluidos en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública. La titularidad corresponde a la entidad propietaria del monte público por el que transcurran.
2. Red Secundaria (ordenación detallada). En todos los casos será de titularidad municipal y está constituida por:
 - a. Red de calles urbanas no incluidas en la Red Básica, tanto de uso de vehículos como peatonal.
 - b. Red secundaria de caminos rurales: Caminos rurales en suelo no urbanizable aptos para tránsito rodado, de acceso y servicio a fincas agrícolas, ganaderas, forestales o de otra naturaleza.
 - c. Caminos de herradura, veredas y sendas, definidos como caminos públicos no aptos para el tránsito rodado.

SUBCAPÍTULO 8.3.2. VIARIO REGULADO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL DE CARRETERAS.

Artículo 8.3.2.1 INTRODUCCIÓN. [E]

En el municipio únicamente existen los dos Caminos Generales 8 y 9 de la Zona Regable de Rosarito, pertenecientes a la Confederación Hidrológica del Tajo.

Se mantiene la referencia a las legislaciones estatal y autonómica de carreteras en previsión de la futura construcción de alguna.

Artículo 8.3.2.2 RÉGIMEN DE LOS CAMINOS GENERALES DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL TAJO. [E]

Los Caminos Generales son de titularidad de la CHT a efectos de uso, explotación, conservación y mantenimiento, por lo que cualquier actuación sobre estos Caminos Generales (aceras, accesos,

bordillos, canalizaciones, cruces, etc...) debe contar con la autorización de la CHT, incluso en los tramos de travesía.

Artículo 8.3.2.3 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA RED DE CARRETERAS. [E]

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable, en su caso para su protección y funcionalidad se estará a lo establecido para los bienes de dominio público no municipal. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

Su tratamiento será conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

CARRETERAS ESTATALES Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2) (3) (4)
Autopistas y autovías	8 m.	25 m.	100 m.	50 m. Variantes: 50 m.
Carreteras convencionales, multicarril	3 m.	8 m.	50 m.	25 m. Variantes: 50 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada.

(3) Si la explanación tiene un tamaño tal que la línea de edificación es interior a la zona de servidumbre, se considerará ésta coincidente con el límite exterior de la Zona de Servidumbre.

(4) En los nudos viarios, cambios de sentido, intersecciones, vías de giro y ramales, conforme al artículo 33 de la Ley 37/2015, la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros.

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.				
TIPO DE VÍA	ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1)	ZONA DE SERVIDUMBRE (1)	ZONA DE AFECCIÓN (1)	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2)
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Carreteras básicas, intercomarcales y locales.	3 m.	8 m.	35 m.	25 m.
Carreteras vecinales	2 m.	6 m.	20 m.	15 m.

* (1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

* (2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

Artículo 8.3.2.4 RÉGIMEN GENERAL DE LAS DIFERENTES ZONAS DE LA RED DE CARRETERAS. [E]

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

1. Zona de dominio público.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura,

señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

- b. Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, antes del otorgamiento de la licencia municipal, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

2. Zona de servidumbre.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- a. Quedan prohibidas en esta zona cualquier cerramiento de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- b. Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, antes del otorgamiento de la licencia municipal, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

3. Zona de afección.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

4. Línea de edificación.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

Artículo 8.3.2.5 EXCEPCIONES EN TRAMOS URBANOS DE LA RED DE CARRETERAS [E].

Se considera tramo urbano de una carretera aquél que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

1. Reducción de distancias.

a. Travesías.

- En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

b. Resto de tramos urbanos.

- En el resto de tramos urbanos, el presente Plan General establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de

distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

2. Autorizaciones.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

- **Zona de Dominio Público:** La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante del organismo titular de la vía.
- **Zona de Servidumbre:** La competencia corresponde al Ayuntamiento, siempre que no afecte a la seguridad vial.
- **Zona de Afección:** La competencia corresponde al Ayuntamiento, siempre que no afecte a la seguridad vial.

Artículo 8.3.2.6 RED DE CARRETERAS EN SUELO URBANIZABLE. [E]

Cuando una carretera atraviese o límite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

Artículo 8.3.2.7 AFECCIONES DE LAS CARRETERAS. [E]

La existencia de elementos de la red de carreteras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso. Estas afecciones quedan señaladas en el Plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 8.3.2.8 ANUNCIOS PUBLICITARIOS EN CARRETERAS. [E]

La publicidad a instalar en el ámbito del Término Municipal de tal forma que sea visible desde las autovías, las carreteras nacionales y las autonómicas; está prohibida a excepción de aquella situada en Suelo Urbano y se registrará por lo establecido en los artículos 88 a 91 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94) para las de titularidad estatal, y por el artículo 28 de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura para el resto.

En estas últimas no se podrá instalar señalización turística de ningún tipo que no sea establecida por el SISTHO suscrito entre la Junta de Extremadura y el Ministerio, o el acuerdo que lo sustituya.

Artículo 8.3.2.9 ACCESOS A CARRETERAS. [E]

El organismo titular de la vía puede limitar los accesos a las carreteras y establecer con carácter obligatorio los lugares en los que tales accesos pueden construirse.

La apertura de conexiones y accesos no previstos en el proyecto de construcción de la carretera deberá ser autorizada por la administración competente y se atenderá a sus normas e instrucciones.

Dichas condiciones están recogidas en los artículos 101 a 106 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94) y en los artículos 31 y 32 de Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

Artículo 8.3.2.10 AFECCIÓN ACÚSTICA. [E]

Para las nuevas construcciones (tanto individuales como colectivas, programadas o no) que estén próximas a carreteras de cualquier titularidad, existentes o las que se planifiquen en el futuro, se establece la necesidad de que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo

establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido (BOE de 18/11/03) y en su caso, la normativa autonómica.

Para ámbitos de suelo urbanizable y urbano no consolidado próximos a vías de comunicación de alta capacidad, en la documentación del Programa de Ejecución se incluirá un Estudio Acústico que justifique el cumplimiento de la Ley del Ruido y su Reglamento y establezca, en su caso, las medidas correctoras necesarias para dicho cumplimiento, cuyo coste correrá a cargo de los promotores de la actuación.

Artículo 8.3.2.11 INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS. [E]

1. Al objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, éstos se insertarán en el paisaje siguiendo en lo posible la forma del relieve.
2. Los taludes en suelo no urbanizable deberán ser plantados y sembrados con vegetación autóctona. En caso de que no se sean revegetables con técnicas de ingeniería naturalística se aplicarán revestimientos que permitan el crecimiento de la vegetación.
3. En los tramos viarios en que sea necesaria la construcción de muros de contención para la estabilidad de los taludes éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra o revestidos en piedra y tratarán de armonizar su color con el entorno.
4. Los muros de contención no deberán tener como acabado el hormigón visto o las escolleras de piedra de forma irregular y gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos, debiéndose rematar con revestimientos en piedra natural o con elementos prefabricados que favorezcan los recubrimientos vegetales.
5. En los trazados que transcurran por lugares de vistas de especial valor paisajístico se deberá prever miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.
6. En las zonas de contacto con los suelos urbanos o urbanizables los trazados serán proyectados de manera que se evite o reduzca al mínimo la necesidad de barreras antirruídos. En caso de que sean necesarias, éstas serán pantallas vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.

Artículo 8.3.2.12 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES. [E]

Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a aquellas obras a realizar en las carreteras, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, etc., así como también a los elementos funcionales de las mismas, por estar estos considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras y en aplicación del artículo 12 de la Ley 37/2015 de Carreteras.

Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras estatales, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos, precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a las vías de servicio o enlaces utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del acceso de no producirse, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización -o informe favorable, en su caso- para el acondicionamiento del mismo.

SUBCAPÍTULO 8.3.3. OTROS VIARIOS.

Artículo 8.3.3.1 SUELO URBANO [E]

En Suelo Urbano quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de este Plan General.

Artículo 8.3.3.2 SUELO URBANIZABLE [E]

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente determinará las alineaciones del viario previsto en su ordenación.

Artículo 8.3.3.3 SUELO NO URBANIZABLE [E]

Conforme al artículo 177 de la Ley 6/2015, Agraria de Extremadura, a ambos lados de los caminos rurales se establece una zona de protección. Tratándose de una servidumbre del dominio público, no podrá ser invadida por vallados ni construcciones de las fincas colindantes.

Conforme a lo previsto en el epígrafe 1 de dicho artículo, la zona de protección queda establecida en sendas franjas de 2 metros a ambos lados del camino.

SUBCAPÍTULO 8.3.4. RED DE TERMINALES DE TRANSPORTE.**Artículo 8.3.4.1 RED BÁSICA DE TERMINALES DE COMUNICACIONES. [E]**

Constituyen esta red los terrenos destinados a alojar edificios o instalaciones relacionadas con el transporte, tales como estaciones de autobuses, helipuertos, aeropuertos, etc.

Artículo 8.3.4.2 CONDICIONES DE APLICACIÓN [E]

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos se regirá por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

SUBCAPÍTULO 8.3.5. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS.**Artículo 8.3.5.1 SITUACIÓN. [E]**

En los planos de ordenación se señalan los elementos integrantes de la Red Viaria, distinguiéndose mediante código de color su adscripción a la red básica o secundaria, y destacándose con el código SG los que además son Sistema General.

Artículo 8.3.5.2 RED BÁSICA. [E]

El siguiente listado recoge los elementos de la Red Viaria Básica, tanto en suelo no urbanizable como urbano y urbanizable, que se identifican con el correspondiente código en los planos de ordenación.

	CÓDIGO	ELEMENTO		TITULAR	GESTIÓN
RB-SG-	C-RV-1	CARRETERA DE LOS POBLADOS	CG-8	CHT	ESTATAL
RB-SG-	C-RV-2	CARRETERA DE TIÉTAR A ROSALEJO	CG-9	CHT	ESTATAL
RB-SG-	C-RV-3	GLORIETA DE ACCESO A LOS SECTORES 1 Y 5	En CG-8	Pendiente de obtención.	ESTATAL

Artículo 8.3.5.3 TERMINALES DE TRANSPORTE. [E]

No se señala expresamente ningún elemento, manteniéndose la regulación en previsión de futuras instalaciones.

CAPÍTULO 8.4. ZONAS VERDES.**SUBCAPÍTULO 8.4.1. CONDICIONES GENERALES.****Artículo 8.4.1.1 DEFINICIÓN. [E]**

Constituye la Red de Zonas Verdes el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil,

zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

Artículo 8.4.1.2 CLASIFICACIÓN. [E]

Las zonas verdes y espacios libres públicos se clasifican atendiendo a su adscripción a la ordenación estructural o detallada:

1. Red Básica: Ordenación Estructural.

Está formada por aquellos elementos del Sistema de Zonas Verdes cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato. Éstos pueden ser Sistema General o no.

2. Red Secundaria: Ordenación Detallada.

Está formada por el resto de elementos del Sistema de Espacios Libres que no tienen la consideración de Red Básica. Constituyen la red de plazas y pequeñas áreas peatonales y/o ajardinadas, integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Artículo 8.4.1.3 REGULACIÓN. [D]

Las zonas verdes y espacios libres públicos se regulan conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Zonas Verdes recogidas en la presente Normativa.

SUBCAPÍTULO 8.4.2. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

Artículo 8.4.2.1 SITUACIÓN. [E]

En los planos de ordenación se señalan los elementos integrantes de las Redes de Zonas Verdes, distinguiéndose mediante códigos de color su adscripción a la red básica o secundaria, y destacándose los que además son Sistema General.

Artículo 8.4.2.2 TIPOLOGÍA. [E]

Respondiendo a sus características físicas, y conforme al artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, entre las zonas verdes cabe distinguir:

1. V-AJ - Áreas de juego: Son aquellas con superficie mayor de 200 m² y morfología que permita la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.
2. V-J – Jardines: Son aquellas con superficie mayor de 1.000 m² y morfología que permita la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
3. V-ZAV - Acompañamiento al viario: Presentan superficie mayor de 1.000 m², distinguiéndose dos tipos:
 - a. Áreas ajardinadas complementarias del viario: Con morfología que permita la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.
 - b. Plazas públicas y otros espacios libres públicos no ajardinados complementarios del viario: Con morfología que permita la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
4. V-P - Parques: Son aquellas con superficie mayor de 10.000 m² y morfología que permita la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.
5. V-N – Zonas verdes no computables: Espacios libres públicos que no cumplen los requisitos dimensionales mínimos de ninguna de las categorías establecidas por el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 8.4.2.3 RELACIÓN DE ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA. [E]

	CÓDIGO	ELEMENTO	NÚCLEO	SUPERFICIE	TITULARIDAD	OBTENCIÓN
RB	V-J-1	PARQUE DE LA QUEBRADA DEL GAMITO	TIÉTAR	2.206	Municipal	Ya es público
RB	V-J-2	JARDÍN DE LA QUEBRADA DEL GAMITO	TIÉTAR	6.674	Municipal	Ya es público
RB	V-J-3	JARQUE DE LAS PISCINAS	TIÉTAR	5.858	Municipal	Ya es público

Artículo 8.4.2.4 RELACIÓN DE ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA. [D]

CÓDIGO	ELEMENTO	SUPERFICIE	TITULARIDAD	OBTENCIÓN
V-J-4	JARDÍN EN PLAZA MAYOR	2.305	Municipal	Ya es público
V-J-5	JARDÍN EN CALLE SAN JOSÉ OBRERO	1.342	Municipal	Ya es público
V-J-6	JARDÍN DE LAS ESCUELAS	2.546	Municipal	Ya es público
V-J-7	JARDÍN SUB-02	2.738	Privado	Desarrollo SUB
V-J-8	JARDÍN SUB-07	7.693	Privado	Desarrollo SUB
V-J-9	JARDÍN SUB-08	4.643	Privado	Desarrollo SUB
V-AJ-1	ÁREA JUEGO JUNTO COLEGIO	819	Municipal	Ya es público
V-AJ-2	ÁREA JUEGO EN SUNC UA-01	1.044	Privado	Desarrollo SUNC
V-AJ-3	ÁREA JUEGO CALLE DE LA CARIDAD	650	Municipal	Ya es público
V-AJ-4	AREA JUEGO C/ DEL CENTENILLO ESQ. RONDA DEL NORTE	200	Municipal	Ya es público
V-AJ-5	ZONA AC.V. RONDA CARCABOSO	454	Municipal	Ya es público
V-AJ-6	ÁREA JUEGO SUB-03	1.421	Privado	Desarrollo SUB
V-AJ-7	ÁREA JUEGO SUB-04-1	1.551	Privado	Desarrollo SUB
V-AJ-8	ÁREA JUEGO SUB-04-2	486	Privado	Desarrollo SUB
V-AJ-9	ÁREA JUEGO EN SUNC UA-01	450	Privado	Desarrollo SUNC
V-AJ-10	PASEO DEL INSTITUTO	2003	Municipal	Ya es público
V-ZAV-1	PLAZA MAYOR	1.151	Municipal	Ya es público
V-ZAV-2	ZONA AC.V. CALLE NUEVA GENERACIÓN	1.240	Municipal	Ya es público

CAPÍTULO 8.5. EQUIPAMIENTOS**SUBCAPÍTULO 8.5.1. CONDICIONES GENERALES.****Artículo 8.5.1.1 DEFINICIÓN. [E]**

Constituye la red de equipamientos el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

Así mismo, la red de infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

Artículo 8.5.1.2 CLASIFICACIÓN. [E]

Los equipamientos se clasifican en tres grupos:

1. Red Básica: Ordenación Estructural.

Está formada por aquellos elementos del Sistema de Equipamientos Comunitarios cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato. Éstos pueden ser Sistema General o no.

2. Red Secundaria: Ordenación Detallada.

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Equipamientos Comunitarios que no tienen la consideración de Red Básica.

3. Equipamientos privados.

Suelos de su titularidad privada, para los que se establece una calificación expresa para uso de equipamiento privado. No constituyen elementos de las redes públicas de equipamiento y su superficie no es computable como tal, pero cumplen su función como soporte de dotaciones al servicio de la población.

Artículo 8.5.1.3 REGULACIÓN. [E]

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

En función de su situación, cumplirán las siguientes condiciones:

1. Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en el Suelo Urbano y Urbanizable en el que el Plan General establezca la ordenación detallada deberán cumplir las condiciones correspondientes a la Ordenanza que sea de aplicación, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela.
2. En los ámbitos de Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado para los que el Plan General no establezca la ordenación detallada, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales y/o Planes Espaciales que la establezcan.
3. Los Sistemas Generales localizados en Suelo No Urbanizable se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en la presente normativa.
4. Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

SUBCAPÍTULO 8.5.2. IDENTIFICACIÓN DE ELEMENTOS.

Artículo 8.5.2.1 SITUACIÓN. [E]

En los planos de ordenación se señalan los elementos integrantes de la Red de Equipamientos, distinguiéndose mediante códigos su adscripción a la red básica, secundaria o de equipamientos privados. Se destacan con el código SG los que además son Sistema General.

Artículo 8.5.2.2 TIPOLOGÍA. [E]

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación.

1. Equipamiento Educativo.
2. Equipamiento Cultural.
3. Equipamiento Deportivo.
4. Equipamiento Sanitario.
5. Equipamiento Asistencial.
6. Equipamiento Administrativo-Institucional.
7. Equipamientos sin uso específico asignado
8. Infraestructuras
9. Servicios urbanos.

Artículo 8.5.2.3 RELACIÓN DE ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA. [E]

	CÓDIGO	ELEMENTO	SUPERFICIE	TITULARIDAD	OBTENCIÓN
RB-SG-	E-E-1	I.E.S. GABRIEL GARCÍA MÁRQUEZ	19.661	Municipal	Ya es público
RB-SG	E-D-1	PISCINAS MUNICIPALES Y OTROS	17.274	Municipal	Ya es público
RB-SG	E-AI-1	AYUNTAMIENTO	1.444	Municipal	Ya es público
RB-SG	E-S-1	CONSULTORIO MÉDICO	841	Municipal	Ya es público
RB	E-SU-1	CEMENTERIO	1.111	Municipal	Ya es público
RB-SG-	E-IC-A-1	FUTURO DEPÓSITO			
RB-SG-	E-IC-S-1	FUTURA E.D.A.R.			

Además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos;
- Los emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales;
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el municipio;
- La red básica de telefonía.

Artículo 8.5.2.4 RELACIÓN DE ELEMENTOS DE LA RED SECUNDARIA. [D]

CÓDIGO	ELEMENTO	SUPERFICIE	TITULARIDAD ACTUAL	OBTENCIÓN O DESTINO
E-A-1	GUARDERÍA	427	Pública	Ya es público
E-C-1	CASA DE LA CULTURA (en Ayuntamiento)		Municipal	Ya es público
E-E-2	C.P. SAN JOSÉ OBRERO	5.244	Municipal	Ya es público
E-SU-2	TANATORIO	579	Municipal	Ya es público
E-O-1	EQUIPAMIENTO EN RONDA NORTE	491	Municipal	Ya es público
E-O-2	ALMACÉN MUNICIPAL (con Ayuntamiento)		Municipal	Ya es público
E-O-3	EQUIPAMIENTO PLAZA DE LAS ESCUELAS	1.050	Municipal	Ya es público
E-O-4	EQUIPAMIENTO SUB-02	2.185	Privado	Desarrollo SUB
E-O-5	EQUIPAMIENTO SUB-07	2.404	Privado	Desarrollo SUB
E-O-6	EQUIPAMIENTO SUB-08	1.626	Privado	Desarrollo SUB
E-IC-E-1	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	40	Privado	Privado
E-IC-E-2	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN	40	Privado	Privado

SUBCAPÍTULO 8.5.3. RÉGIMEN DEL SUELO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.**Artículo 8.5.3.1 SERVIDUMBRES. [E]**

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Artículo 8.5.3.2 AFECCIONES. [E]

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar la afección generada por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal, indicadas en los Planos de Ordenación correspondientes.

Artículo 8.5.3.3 CONDICIONES DE LA RED DE SANEAMIENTO. [E]**Carácter separativo de las redes.**

Los sistemas de saneamiento de los nuevos desarrollos presentarán preferentemente carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

En el momento de la implementación de actuaciones urbanísticas, en los proyectos de urbanización que se elaboren al efecto y cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, si la red de saneamiento que se proyecte fuera separativa, conforme a los criterios de la CHT, se deberá indicar en qué cauce y en qué punto o puntos del mismo se realizarán los vertidos de aguas pluviales, analizando las posibles afecciones provocadas aguas debajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al periodo de retorno de diseño de dicha red. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes.

Incorporación de aguas residuales procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana.

En lo referente a la red de saneamiento de aguas residuales, de acuerdo con el artículo 259 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

Afecciones a las infraestructuras de saneamiento a terrenos de DPH.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

En cualquier caso, la ejecución de obras y otras actuaciones que afecten a terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico requerirán de la preceptiva autorización previa de este Organismo, en el marco de lo establecido en el artículo 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Afección a los cauces receptores

En el diseño de las infraestructuras de saneamiento que se proyecten, en concreto de los aliviaderos que se sitúen en las mismas y de los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberá analizar el efecto que sobre el propio cauce y su régimen de corrientes provocaría el vertido que se produciría en la hipótesis más desfavorable, esto es, vertiendo el caudal máximo posible. Se comprobará que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente en situación posoperacional y que no se produce un aumento significativo de los caudales circulantes, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente al propio cauce de dominio público hidráulico o a sus márgenes.

En cualquier caso, el establecimiento de puntos de vertidos de aguas pluviales y de aliviaderos en las redes de saneamiento requerirá de autorización previa de este Organismo.

En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos de las redes de saneamiento.

Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para limitar la contaminación producida por sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben producir una reducción significativa de la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

Si se da el caso de que se mantiene una red de saneamiento unitaria, se deberá dimensionar de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Cuando los

objetivos medioambientales del medio receptor no estén en riesgo, las descargas de escorrentía de lluvia procedentes de los sistemas de saneamiento unitario deberán tener una dilución mínima de 10 veces el caudal medio de aguas residuales en tiempo seco antes de la descarga.

Vertidos de aguas residuales. Instalaciones de depuración.

Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la CHT regulada en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No se permitirán instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando ésta pueda formar parte del conjunto urbano o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.

Así mismo, La solicitud de la autorización de vertido se canalizará preferentemente a través del Ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Artículo 8.5.3.4 LÍNEAS ELÉCTRICAS. RÉGIMEN DE LOS PASILLOS ELÉCTRICOS [E]

Se respetarán las servidumbres señaladas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, la **Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico** y el Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Deberá tenerse en cuenta así mismo lo establecido en el Decreto 47/2004, por el que se aprueban las Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente de Extremadura.

El proyecto de urbanización correspondiente a los sectores de Suelo Urbanizable que atraviesan estos Pasillos Eléctricos preverá para ellos la calificación como viario o aparcamiento, zona verde, con un tratamiento de ajardinamiento sin arbolado, o espacio libre integrado en parcela destinada a otros usos públicos.

Conforme a las Directrices y Normas de aplicación directa sobre nuevos tendidos eléctricos establecidos en el Plan Territorial de Campo Arañuelo en los artículos 68, 69 y 70 deberán tener en cuenta los siguientes puntos:

- **Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica.**

De acuerdo con el art. 158 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministros y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprenderá:

- a. El vuelo sobre el predio sirviente.*
- b. El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.*
- c. El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.*
- d. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.*

Asimismo, y de acuerdo con el punto 3 del art. 162, en todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección. Esta franja tiene una anchura aproximada de entre 25 y 30 metros a cada lado del eje de la línea, aunque la anchura exacta depende de la longitud del vano (distancia entre dos apoyos consecutivos), geometría de los apoyos y condiciones de tendido de los conductores, debiéndose, en todo caso, solicitar la zona de influencia entre los apoyos afectados a Red Eléctrica de España aportando la documentación necesaria.

- **Pasillos de la red de energía eléctrica.**

1. Los trazados aéreos de las infraestructuras de la red de energía eléctrica de tensión igual o superior a 66 kV. discurrirán por los pasillos existentes a la aprobación de este Plan que definen los trazados actuales.

2. El suelo afectado por estos pasillos es una banda de ancho variable, según el número de líneas y la tensión del servicio, que se determina de acuerdo con la siguiente tabla:

Tensión (Kv)	Línea	Anchura (m)
66	1 línea	60
	2 líneas	78
132	1 línea	70
	2 líneas	91
220	1 línea	90
	2 líneas	116
400	1 línea	100
	2 líneas	129

3. El ancho de los pasillos podrá ampliarse para albergar nuevas instalaciones que tengan como finalidad atender los incrementos de demanda o mejorar la calidad de suministro.

4. En todo caso, la distancia horizontal entre las trazas de los conductores contiguos de las líneas paralelas será, como mínimo, la resultante de multiplicar la altura de los apoyos más altos por 1,5.

5. En el caso de nuevas necesidades de tendidos, los mismos deberán transcurrir por los pasillos existentes, siempre que no superen en ellos más de dos líneas de tendidos. En caso de que esto no sea posible los trazados de los nuevos tendidos no podrán transcurrir por los espacios especialmente protegidos por este Plan.

- **Reservas de suelo para redes de energía eléctrica.**

1. Los instrumentos de planeamiento general establecerán las reservas de suelo de los pasillos destinados a líneas eléctricas de tensión igual o superior a 66 kV.

2. Los instrumentos de planeamiento general deberán dimensionar, en su caso, la superficie destinada a subestaciones de transformación teniendo en cuenta la tensión máxima prevista, las funciones encomendadas y las posibilidades de ampliación futura. Con carácter orientativo, se establecen las siguientes dimensiones:

Tensión (Kv)	Superficie (ha)	
	Mínima	Máxima
66	0,3	1
132	0,6	2
220	2,0	7

Las reservas de suelo indicadas en el apartado anterior y en el apartado 1 del artículo anterior se establecen cautelarmente hasta tanto no se efectúe, según sea el caso, la correspondiente evaluación de impacto ambiental.

Tendidos eléctricos de tensión inferior a 66 kV.

- 1. Los proyectos de tendidos eléctricos de tensión inferior a 66 kV. deberán incorporar un análisis de alternativas de trazado en el que se justifique que la elección propuesta es la de menor incidencia ambiental y paisajística.*
- 2. A efectos del apartado anterior los proyectos técnicos deberán considerar los criterios de inserción en el territorio que se indican a continuación y adoptarán las propuestas de trazado más adecuadas a efectos del apartado anterior:*
 - a) Los trazados aéreos se insertarán en el paisaje siguiendo, siempre que sea posible, la forma del relieve.*
 - b) Se evitarán los trazados aéreos siguiendo las líneas de máxima pendiente y se procurará su recorrido por las depresiones y partes más bajas del relieve utilizando la topografía, las áreas arboladas o, en su caso, la creación de pantallas vegetales para ocultar los apoyos.*
 - c) Los trazados aéreos se efectuarán preferentemente paralelos a las infraestructuras viarias y ferroviarias y límites parcelarios. Cuando se realicen paralelos a estas infraestructuras se situarán, en su caso, aguas arriba con respecto a éstas.*
- 3. En caso de soluciones contradictorias entre los criterios definidos en el apartado anterior se justificarán las soluciones más convenientes adoptadas primando siempre la menor incidencia sobre el medio ambiente y, en segundo lugar, sobre el paisaje.*
- 4. Se evitará en lo posible los desmontes y se minimizarán los movimientos de tierra. Las patas de los apoyos deberán adaptarse al terreno y se efectuará la revegetación de las zonas alteradas.*

Artículo 8.5.3.5 OTRAS INFRAESTRUCTURAS [E]

Otras infraestructuras, como pudiera ser el gaseoducto, quedan reguladas por la normativa sectorial correspondiente.

TÍTULO 9. SUELO URBANO

CAPÍTULO 9.1. DETERMINACIONES GENERALES.

SUBCAPÍTULO 9.1.1. DEFINICIÓN.

Artículo 9.1.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS. [E]

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbano los terrenos que cumplen los requisitos señalados en el artículo 9 LSOTEX, distinguiendo en él las siguientes categorías:

A. Suelo Urbano Consolidado (SUC):

Terrenos urbanos con parcelas aptas para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptibles de estar en esta situación mediante actuaciones edificatorias que contemplen simultáneamente la adquisición o recuperación de la condición de solar.

B. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):

El presente Plan General distingue los siguientes tipos de ámbitos dentro del Suelo Urbano No Consolidado:

1. Actuaciones Urbanizadoras (AU).

Se trata de terrenos, para los que la transformación que plantea la ordenación del PGM requiere que las cargas y beneficios derivados de la actuación sean objeto de equidistribución solidaria entre los propietarios implicados. El proceso de transformación y equidistribución ha de efectuarse de forma integrada y conjunta para todos los terrenos afectados y a tal fin estas parcelas se agrupan en ámbitos denominados Unidades de Actuación.

A su vez, dentro de este tipo de actuaciones cabe diferenciar otras dos situaciones:

- a. Actuaciones de Nueva Urbanización (AU): Transformación de terrenos no urbanizados a terrenos urbanizados. Por terreno no urbanizado se entenderá todo aquél que en el planeamiento anterior no tenga la condición de Suelo Urbano Consolidado o figura asimilable.
- b. Actuaciones de Reforma Interior (AU-R): Reforma o renovación conjunta de un terreno urbanizado. Por terreno urbanizado se entenderá todo aquél que reúna las condiciones del artículo 9.1-a) LSOTEX y que tuviera previamente la condición de Suelo Urbano Consolidado.

Se desarrollarán conforme a lo previsto en el Artículo 9.3.1.1 de la presente normativa.

2. Actuaciones Asistemáticas (AA).

Se trata de terrenos, para los que la transformación que plantea la ordenación del PGM no precisa equidistribución de cargas y beneficios entre propietarios, al poderse satisfacer las obligaciones de cesión y urbanización de forma independiente para cada una de las parcelas implicadas. A efectos de su desarrollo, cada una de estas parcelas tendrá individualmente la condición de Unidad de Actuación.

A su vez, dentro de este tipo de actuaciones cabe diferenciar las siguientes situaciones:

- a. Parcelas aisladas que previamente tuvieran la condición de Suelo Urbano Consolidado, para las que el Plan General otorga un aprovechamiento mayor y/o un uso lucrativo de mayor valor económico con respecto al establecido por el planeamiento anteriormente vigente.

- b. Parcelas aisladas que, estando clasificadas en el planeamiento anteriormente vigente como Suelo Urbano Consolidado o figura similar, no son objeto de nuevas determinaciones que incrementen su aprovechamiento lucrativo conforme a lo mencionado en el punto anterior, pero de necesitan adquirir o recuperar la condición de solar; pudiendo hacerlo de forma aislada, sin requerir necesariamente para ello una actuación de conjunto que implique equidistribución de cargas y beneficios entre parcelas; ya sea por existir previamente el viario público previsto en la ordenación, o ya sea por tratarse de una sola propiedad.
- c. Parcelas en las que se combinen las dos circunstancias anteriores, en cuyo caso serán de aplicación las prescripciones de desarrollo referidas a ambas.
- d. Actuaciones de Regularización.

Se desarrollarán conforme a lo detallado para cada caso en el Artículo 9.3.1.2 de la presente normativa, principalmente por Obras Públicas Ordinarias.

SUBCAPÍTULO 9.1.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Artículo 9.1.2.1 SITUACIONES CON RÉGIMEN DIFERENCIADO. [E]

El artículo 73 de la LOTUS regula el régimen de derechos y deberes que integran el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo urbano, diferenciando la diversa casuística que puede presentarse en esta clase de suelo.

En correspondencia con estas disposiciones, el Plan General regula de forma diferenciada el régimen de las siguientes situaciones en Suelo Urbano Consolidado:

- 1. **Solares:** Parcelas directamente edificables, previa concesión de licencia municipal, por cumplir la totalidad de los requisitos previstos en el Artículo 5.3.1.5 de la presente Normativa Urbanística.
- 2. **Ámbitos de Actuación Edificatoria:** Parcelas que aún no reúnen la condición de solar conforme a lo previsto en el punto anterior, pero que pueden adquirirla de forma simultánea a la edificación en los términos regulados por el Artículo 9.3.1.6 de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 9.1.2.2 DERECHOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. [E]

- 1. **Solares:**
 - a. Derecho a ejecutar la edificación conforme a la normativa de edificación establecida por el Plan General y sus instrumentos de desarrollo.
 - b. Derecho a la utilización de las edificaciones realizadas, conforme a la normativa de usos establecida por el Plan General y sus instrumentos de desarrollo.
- 2. **Actuaciones Edificatorias:** Derecho a ejecutar la edificación de forma simultánea a las obras de urbanización precisas para completar la condición de solar.

Artículo 9.1.2.3 DEBERES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. [E]

- 1. **Solares:**
 - a. Deber de solicitar las autorizaciones y licencias municipales previas, preceptivas para cualquier acto de transformación, uso o edificación.
 - b. Deber de ejecutar la edificación conforme al planeamiento una vez que el suelo tenga la condición de solar.
 - c. Deber de conservar la edificación para el mantenimiento de las condiciones requeridas para su utilización.
 - d. Deber de rehabilitar la edificación cuando sea preciso para el mantenimiento de sus condiciones de uso, siempre que el coste de las actuaciones precisas no supere el 50% del

valor de reposición del edificio con las condiciones mínimas requeridas para obtener la autorización de primera ocupación.

2. **Actuaciones Edificatorias:** En parcelas de Suelo Urbano Consolidado que aún carecen de la condición de solar, los deberes son los mismos que los establecidos para los solares, a los que se añaden los siguientes:
 - a. Deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas que el planeamiento señale afectando a la parcela.
 - b. Deber de costear y ejecutar las obras de urbanización necesarias para completar la condición de solar.

SUBCAPÍTULO 9.1.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 9.1.3.1 SITUACIONES CON RÉGIMEN DIFERENCIADO. [E]

El artículo 74 de la LOTUS regula el régimen de derechos y deberes que integran el contenido urbanístico legal de la propiedad del suelo urbano, diferenciando la diversa casuística que puede presentarse en esta clase de suelo.

En correspondencia con estas disposiciones, el Plan General regula de forma diferenciada el régimen de las siguientes situaciones en Suelo Urbano No Consolidado:

1. AU: Unidades de Actuación Urbanizadora.
2. AA: Unidades de Actuación Asistemática.

Artículo 9.1.3.2 DERECHOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

1. SUNC EN ACTUACIONES URBANIZADORAS:

El régimen del Suelo Urbano incluido por el Plan General en Unidades de Actuación Urbanizadora es el mismo que el del Suelo Urbanizable con Programa de Ejecución Aprobado. Por tanto, los derechos de los propietarios en esta situación son:

- a. Derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.
- b. Derecho a presentar ante el municipio Programa de Ejecución y demás documentación técnica precisa para la transformación de los terrenos.
- c. Derecho a renunciar intervenir en el desarrollo urbanístico, previamente a la aprobación del Programa.
- d. Derecho a competir por la adjudicación de la urbanización, en los términos previstos por la legislación urbanística.
- e. En caso de que la administración actuante haya optado por sistema de Ejecución Directa:
 - i. Si el sistema elegido en el Programa es el de Cooperación: Derecho a participar en la ejecución en los términos previstos por la legislación urbanística.
 - ii. Si el sistema elegido en el Programa es el de Expropiación: Derecho a percibir el correspondiente justiprecio a cambio de la propiedad de los terrenos.
- f. En caso de propietarios que hayan renunciado voluntariamente a intervenir en la actuación antes de la aprobación del programa de ejecución: Derecho a percibir el correspondiente justiprecio a cambio de la propiedad de los terrenos.

2. SUNC EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

En suelos incluidos por el Plan General en Unidades de Actuación Asistemática:

- a. Derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas.
- b. Derecho a ejecutar la edificación de forma simultánea a dichas obras de urbanización.

Artículo 9.1.3.3 DEBERES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

A. SUNC EN ACTUACIONES URBANIZADORAS:

Los deberes que se recogen a continuación son extensivos a los adjudicatarios de cualquier Programa de Ejecución que pudiera afectar a estos suelos, con independencia de su condición de propietarios o no propietarios.

1. Deber de equidistribuir los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, previamente a su ejecución.
2. Deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas que el planeamiento incluya en la propia actuación o adscriba a ella para su obtención, conforme a lo señalado en la correspondiente ficha.
3. Deber de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación, conforme a lo señalado en la correspondiente ficha.
4. Deber de entregar a la Administración municipal el suelo con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 90% de la diferencia entre el aprovechamiento de la Unidad de Actuación y el aprovechamiento medio del Área de Reparto a que pertenezca, salvo en el caso de Actuaciones Urbanizadoras de Reforma Interior.
5. Cuando se trate de una Actuación Urbanizadora de Reforma Interior, la cesión al Ayuntamiento de aprovechamiento lucrativo y de suelos para usos públicos se calcularán conforme a las siguientes reglas:
 - a. Cuando la actuación se plantee sobre suelos que ya eran Suelo Urbano Consolidado, bien por estar expresamente clasificados así en el planeamiento anteriormente vigente o bien por haber adquirido tal condición en desarrollo del mismo; el aprovechamiento de referencia para el cálculo de dotaciones públicas mínimas y la cesión de 10% de aprovechamiento será la diferencia entre el aprovechamiento objetivo permitido por el presente Plan General y el permitido por el anterior, que se adopta como aprovechamiento de referencia a los efectos de lo previsto en dicho artículo.
 - b. En otras situaciones de suelo, tanto la reserva de dotaciones públicas como la cesión de 10% de aprovechamiento se calculará sobre el total del aprovechamiento objetivo asignado por el presente Plan General.
 - c. El tipo y dimensión de las dotaciones públicas de cesión al Ayuntamiento se establecen en estas situaciones por el Plan General con arreglo a las condiciones singulares de inserción en la trama urbana y en proporción al incremento de aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior.
6. Deber de ejecutar y costear la urbanización interior a la Unidad de Actuación Urbanizadora.
7. Deber de solicitar las autorizaciones y licencias municipales previas, preceptivas para cualquier acto de transformación, uso o edificación.
8. Deber de ejecutar la edificación conforme al planeamiento una vez que el suelo tenga la condición de solar y se hayan cumplido los deberes enunciados en los 7 puntos anteriores.
9. Deber de conservar la edificación para el mantenimiento de las condiciones requeridas para su utilización.
10. Deber de rehabilitar la edificación cuando sea preciso para el mantenimiento de sus condiciones de uso, siempre que el coste de las actuaciones precisas no supere el 50% del valor de

reposición del edificio con las condiciones mínimas requeridas para obtener la autorización de primera ocupación.

11. En aplicación del artículo 18.1-c del Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal (RDL 7/2015, de 30 de octubre), el Plan General establece con carácter vinculante para los Programas de Ejecución que desarrollen estas unidades el deber de costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con las redes generales viaria y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas; todo ello sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.

B. SUNC EN ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.

Los deberes son los mismos que en las Unidades de Actuación Urbanizadora de Reforma Interior, con las siguientes precisiones:

1. La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento se calculará conforme a lo previsto en el epígrafe “e” del artículo anterior.
2. El deber de cesión de suelos para dotaciones públicas se limita a los terrenos indicados en la ordenación detallada establecida por el Plan General, conforme a lo señalado en la correspondiente ficha.
3. Las cesiones al ayuntamiento de terrenos con aprovechamiento lucrativo y de dotaciones públicas, podrán ser sustituidas por el abono de su equivalente económico.

Artículo 9.1.3.4 RÉGIMEN TRANSITORIO. [E]

En el Suelo Urbano No Consolidado, en tanto no se desarrolle la actuación prevista en el presente PGM, las edificaciones existentes quedan sujetas al siguiente régimen transitorio de actuaciones prohibidas y autorizables.

1. Actuaciones Permitidas:
 - a. Actuaciones Generales:
 - Restauración;
 - Rehabilitación Básica;
 - Demolición.
 - b. Actuaciones parciales: Todas.
2. Actuaciones prohibidas:
 - a. Actuaciones Generales:
 - Rehabilitación Integral
 - Reestructuración
 - Ampliación
 - Reconstrucción

La definición del alcance de cada tipo de actuación se detalla en el Capítulo 5.2 de la presente normativa.

CAPÍTULO 9.2. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.**SUBCAPÍTULO 9.2.1. DIVISIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL.****Artículo 9.2.1.1 DEFINICIÓN. [E]**

1. División Estructural del Suelo Urbano es la que fracciona el Suelo Urbano en Zonas de Ordenación Urbanística.
2. Calificación estructural es la asignación a cada una de esas zonas de un Uso Global.

Artículo 9.2.1.2 ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. [E]

El presente Plan General establece la División Estructural del Suelo Urbano fraccionándolo en Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU), como ámbitos de referencia para determinar los límites de atribución de aprovechamientos y los estándares mínimos de dotaciones establecidos en la legislación vigente para el suelo urbano. Se trata de ámbitos continuos o discontinuos que integran tanto solares en Suelo Urbano Consolidado como de Suelo Urbano No Consolidado.

La siguiente tabla recoge el listado de Zonas de Ordenación Urbanística establecidas por el presente Plan General, junto con la asignación del uso global correspondiente que constituye la calificación estructural.

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO

Z.O.U.	NOMBRE	SUPERFICIE TOTAL (m²)	SUPERFICIE CONSOL. (m²)	SUPERFICIE SUNC (m2s)	% CONSOL.	≥2/3 (66,6%)
1	NÚCLEO RESIDENCIAL DE TIETAR	338.455	323.827	14.628	95,68	SI
2	NÚCLEO INDUSTRIAL DE TIETAR	69.949	69.949	0	100,00	SI
TOTAL		408.404	393.776	14.628	96,42%	

SUBCAPÍTULO 9.2.2. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO [E]**Artículo 9.2.2.1 TIPOS DE ÁMBITOS [E]**

El Plan General establece la delimitación del Suelo Urbano No Consolidado, pudiendo diferenciar los siguientes tipos de ámbitos:

1. Unidades de Actuación Urbanizadora (AU)
2. Unidades de Actuación Asistemática o a realizar por Obras Públicas Ordinarias (AA)

El siguiente cuadro recoge el listado de ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado delimitados por el presente Plan General, indicando su tipificación. Se indica también la Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) a la que pertenecen y la asignación del uso global que define su calificación estructural.

ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nº	TIPO	NOMBRE	USO GLOBAL	ZOU
1	AU	CALLE GALAYOS	Residencial	1
2	AU	RONDA DE CARCABOSO	Residencial	1

SUBCAPÍTULO 9.2.3. ORDENANZAS Y ZONAS DE ORDENANZA.**Artículo 9.2.3.1 ORDENANZAS ZONALES. [E]**

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

En aquellos ámbitos cuya Ordenación Detallada viene establecida por el presente Plan General, las condiciones que integran el contenido normativo de cada Ordenanza se recogen en el 0 de la presente normativa.

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

La siguiente tabla recoge las Ordenanzas Zonales establecidas en Suelo Urbano por el presente Plan General:

Nº	NOMBRE
1	RESIDENCIAL DE COLONIZACIÓN
2	UNIFAMILIAR INTENSIVA
3	UNIFAMILIAR EXTENSIVA
4 a / b	INDUSTRIA EN CASCO
5	ALMACENAJE AGROGANADERO
6	SERVICIOS DE CARRETERA
7	DOTACIONAL COMPACTO
8	DOTACIONAL EXENTO
9	ZONAS VERDES
10	INFRAESTRUCTURAS

Artículo 9.2.3.2 DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DE LAS ORDENANZAS ZONALES. [E]

Son de ordenación estructural las siguientes determinaciones:

1. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.

Artículo 9.2.3.3 DETERMINACIONES DE CARÁCTER DETALLADO DE LAS ORDENANZAS ZONALES. [D]

Son de ordenación detallada las siguientes determinaciones:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en de esta normativa a las categorías de principal, complementario y prohibido.
3. El establecimiento del régimen de compatibilidades de uso dentro de las parcelas y/o edificios, conforme a lo recogido en la presente Normativa Urbanística.

SUBCAPÍTULO 9.2.4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.**Artículo 9.2.4.1 ÁREAS DE REPARTO. [E]**

El presente Plan General delimita las Áreas de Reparto en Suelo Urbano conforme a los criterios del artículo 37 RPLANEX, conforme al siguiente detalle:

1. En Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Actuación Urbanizadora (AU): cada Unidad de Actuación Urbanizadora integra un Área de Reparto independiente, junto con los elementos de Sistema General que expresamente se le asignen, en su caso.
2. En Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Actuación Asistemática (AA): no se establecen áreas de reparto por corresponderse con suelo urbanizado clasificado como urbano consolidado en el planeamiento anterior. El ámbito o los ámbitos que integran la unidad serán el ámbito espacial de atribución de aprovechamiento objetivo asignado por las condiciones de la ficha correspondiente del Anexo Normativo 1.
3. En Suelo Urbano Consolidado: No se establecen áreas de reparto. Cada solar será el ámbito espacial de atribución de aprovechamiento objetivo asignado por las condiciones de Ordenanza correspondientes a la Zona en que haya sido incluida por el Plan General.

Conforme a lo anterior, las Áreas de Reparto en Suelo Urbano establecidas por el Plan General coinciden con las Unidades de Actuación Urbanizadora de Nueva Urbanización, no existiendo ninguna en el municipio.

Artículo 9.2.4.2 COEFICIENTES DE REFERENCIA [E]

El presente Plan General establece coeficientes de referencia para ponderar el diferente rendimiento económico de cada uno de los usos lucrativos previstos en suelo urbano.

Artículo 9.2.4.3 APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO EN EL SUELO URBANO CONSOLIDADO. [E]

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo que corresponde a los terrenos clasificados como Suelo Urbano Consolidado será, para cada parcela o solar, el resultante de aplicar sobre su superficie las condiciones particulares de edificación determinadas en la Zona de Ordenanza en que haya sido incluida por el Plan General.
2. El aprovechamiento subjetivo será el 100% del aprovechamiento objetivo atribuido a cada parcela edificable.

Artículo 9.2.4.4 APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

1. EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.
 - a. El aprovechamiento urbanístico objetivo será el definido para cada unidad en la correspondiente ficha en la ordenación detallada.
 - b. El aprovechamiento subjetivo será el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto indicado también en la correspondiente ficha.
2. EN UNIDADES DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA.

El aprovechamiento urbanístico objetivo se obtiene a partir de la edificabilidad máxima indicada en la correspondiente ficha normativa. El aprovechamiento subjetivo será el 90% del total o del incremento sobre el anterior, conforme a lo indicado en cada caso por la correspondiente ficha.

En caso de que el aprovechamiento establecido por el presente Plan General sea inferior al derivado del antiguo aprovechamiento de las NNSS, el aprovechamiento subjetivo será el 100% del aprovechamiento objetivo.

SUBCAPÍTULO 9.2.5. ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Artículo 9.2.5.1 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN DETALLADA. [E]

En función de la existencia o no de un instrumento específico de planeamiento sobre un ámbito de suelo urbano, el Plan General regula diferenciadamente las siguientes situaciones:

1. Suelo Urbano ordenado por el Plan General: Con ordenación detallada propia del Plan General.

Artículo 9.2.5.2 SUELO URBANO ORDENADO POR EL PLAN GENERAL. [D]

El presente Plan General establece la Ordenación Detallada de la totalidad del Suelo Urbano Consolidado. También del No Consolidado, con las excepciones señaladas en los dos artículos siguientes.

SUBCAPÍTULO 9.2.6. OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

Artículo 9.2.6.1 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES. [D]

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

Las alineaciones establecidas por el presente Plan General podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

Artículo 9.2.6.2 DETERMINACIÓN DE RASANTES. [D]

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.
3. En aquellos viarios del Suelo Urbano carente de urbanización donde el Plan General no estableciera las rasantes en el modo indicado en el apartado anterior, su determinación se efectuará mediante Estudio de Detalle.

Artículo 9.2.6.3 PROTECCIÓN DE AVES EN SUELO URBANO. [E]

Las rehabilitaciones y reconstrucciones de elementos históricos o zonas residenciales que puedan interferir en los ciclos biológicos o los sustratos de nidificación y refugios para especies protegidas como cigüeña blanca, golondrina, avión, cernícalo primilla, etc., deberán realizarse de forma que se evite la pérdida del hábitat de nidificación de estas especies por la destrucción de edificios antiguos o el arreglo de los tejados.

Por ello, para realizar obras en los inmuebles que alberguen especies protegidas se deberá respetar el periodo sensible (desde el 1 de abril al 15 de julio) y se dejarán oquedades, se instalarán mechinales o cualquier otro dispositivo que favorezca su nidificación.

CAPÍTULO 9.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.

Artículo 9.3.1.1 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

Las Actuaciones Urbanizadoras se desarrollarán mediante Programa de Ejecución y conforme al Régimen de Actuaciones Urbanizadoras previsto en la legislación vigente. El procedimiento se ajustará al sistema de actuación que determine en cada caso el Programa de Ejecución correspondiente.

El sistema de ejecución para cada unidad se fijará por el Programa de Ejecución correspondiente, eligiéndose entre los siguientes:

A. Sistemas de Ejecución Indirecta:

- Compensación;
- Concertación.

B. Sistemas de Ejecución Directa:

- Cooperación;
- Expropiación.

Artículo 9.3.1.2 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN ASISTEMÁTICA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. [E]

Estos ámbitos se desarrollarán conforme a lo siguiente:

1. Parcelas aisladas que previamente tuvieran la condición de Suelo Urbano Consolidado, para las que el Plan General otorga un aprovechamiento mayor y/o un uso lucrativo de mayor valor económico con respecto al establecido por el planeamiento anteriormente vigente.

Las obligaciones de cesión de dotaciones públicas y de aprovechamiento lucrativo correspondientes al incremento de edificabilidad y/o cambio de uso planteado, se resolverán mediante adscripción discontinua de terrenos exteriores y/o de monetización del valor económico equivalente.

2. Parcelas aisladas que, estando clasificadas en el planeamiento anteriormente vigente como Suelo Urbano Consolidado, necesitan adquirir o recuperar la condición de solar; pudiendo hacerlo de forma aislada, sin requerir necesariamente para ello una actuación de conjunto que implique equidistribución de cargas y beneficios entre parcelas; ya sea por existir previamente el viario público previsto en la ordenación, o ya sea por tratarse de ámbitos formados por una sola propiedad.

Estas actuaciones se realizarán por el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias, siendo posible la aportación económica sustitutiva para satisfacer las obligaciones de cesión de dotaciones y/o de aprovechamiento lucrativo, y pudiendo darse dos situaciones:

- a. Ejecución de las obras por el Ayuntamiento, con determinación de cuotas de urbanización y pago por parte de los propietarios beneficiados de la actuación.
 - b. Ejecución de las obras por los propietarios de las parcelas en el marco de un convenio de gestión. Mediante dicho convenio, el Ayuntamiento podrá optar por la gestión indirecta de la actuación subrogando su competencia a los propietarios de los terrenos afectados; siendo estos quienes sufragarían directamente su coste, haciendo innecesario el posterior cobro de cuotas por parte de la administración.
3. Parcelas incluidas en Unidades de Ejecución del planeamiento anterior cuyo desarrollo, si bien no se ha completado a la fecha de aprobación definitiva del presente Plan General, se encuentra ya en una fase en la que las obligaciones propias de su condición de Suelo Urbano No Consolidado pueden sustanciarse de manera individual.

Se desarrollarán mediante alguno de los dos sistemas indicados en el punto anterior, siendo posible la aportación económica sustitutiva para satisfacer las obligaciones de cesión de dotaciones y/o de aprovechamiento lucrativo.

4. Parcelas en las que se combinen dos de las circunstancias anteriores, en cuyo caso serán de aplicación las prescripciones de desarrollo referidas a ambas.

Artículo 9.3.1.3 DESARROLLO DE ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO. [E]

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

Artículo 9.3.1.4 ACTUACIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO SOBRE PARCELAS QUE DEBEN OBTENER LA CONDICIÓN DE SOLAR. [E]

Serán objeto de este tipo de actuaciones aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado que precisen obtener la condición de solar por un ajuste de alineación o por tener que completar su urbanización.

El procedimiento se desarrollará conforme a las siguientes particularidades:

1. Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos con destino público señaladas en el planeamiento.
2. En el caso de que la actuación suponga un incremento de aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el suelo libre de cargas preciso para alojar el 10% del aprovechamiento lucrativo de la actuación. Esta cesión podrá sustituirse por compensación monetaria sustitutiva.
3. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento conforme al siguiente procedimiento:
 - a. Una vez obtenido el suelo para usos públicos establecido y aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente se ejecutarán las obras descritas en el mismo mediante el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias.

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

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

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

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

Artículo 9.3.1.5 ACTUACIONES EN SOLARES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. [E]

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

Artículo 9.3.1.6 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA. [D]

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

1. Que tratándose de suelo incluido en un Ámbito de SUNC con Programa de Ejecución aprobado se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.
3. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
4. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias, así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.
6. La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Programa de Ejecución y del Plan Parcial.
7. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
8. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

CAPÍTULO 9.4. CONDICIONES PARTICULARES.

SUBCAPÍTULO 9.4.1. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

**ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA****ZOU-1****NOMBRE****NÚCLEO RESIDENCIAL DE TIÉTAR****DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****DATOS GENERALES****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Integra el área residencial de Tiétar, integrado por el núcleo original de los años 50 del siglo XX y las pequeñas ampliaciones de la periferia posteriores a esta fecha.

El ámbito del Poblado original se encuentra incluido en el Catálogo de Protección, siendo obligatorio el mantenimiento de unas condiciones estéticas y volumétricas similares a las de las primeras construcciones (tal como se recoge en las condiciones de la Ordenanza 1).

SUPERFICIES

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	338.455
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m²s)	30.756
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES (m²s)	8.851
RED BÁSICA INTERIOR DE EQUIPAMIENTOS (m²s)	21.905
SUPERFICIE NETA (m²s)	307.699

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	270.500
COEF. EDIFICABILIDAD (m²c / m²s)	0,80
DENSIDAD (viv./Ha)	12 - 40

CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CONSOLIDACIÓN Y APROVECHAMIENTO (art. 9 LSOTEX)

SUPERFICIE TOTAL (m²s)	338.455
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m²s)	323.827
SUPERFICIE SUNC (m²s)	14.628
% CONSOLIDACIÓN	95,68 %
> 2/3 (66,6%)	SÍ

USOS

USO GLOBAL	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS

USO GLOBAL	USOS PORMENORIZADOS MAYORITARIOS	% IMPLANTACIÓN DEL USO (EDIFICABILIDAD m ² c)	DENSIDAD (viv./Ha)	EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	100 %	Entre 12 y 40	Entre 0,4



	RESIDENCIAL COMUNITARIO	< = 30 %		y 0,7
--	-------------------------	----------	--	-------

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA**ZOU-1****NOMBRE****NÚCLEO RESIDENCIAL DE TIETAR**

USOS COMPATIBLES			% IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (EDIFICABILIDAD m2c)	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO ORDENANZAS RESIDENCIALES (<50 %)
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS			30 %	SÍ
Industrial	Industrial Productivo	Inocuas	10 %	NO
	Almacenaje y Distribución	Escaparate		NO
Terciario	Comercial	Local comercial	5 %	SÍ
	Oficinas	Despacho profesional	5 %	SÍ
	Hotelero	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	10 %	SÍ
		Pensiones		SÍ
		Villas Vacacionales, Casas Rurales y Agroturismo		SÍ
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	10 %	SÍ
Agropecuario	Agrícola	Horticultura	(solo compatible con ordenanza)	SÍ
		Casetas de Aperos		
		Viveros e invernaderos		
		Cultivos agrícolas		SÍ
Dotacional- Comunicacio nes	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	(solo compatible con ordenanza)	SÍ
		Playas de estacionamiento, etc.	5 % suelo	SÍ
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	SÍ
		Est. Subterráneo bajo espacio libre público o privado	5 % suelo	SÍ
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS PARA USOS PRIVADOS: 10 %		SÍ



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA		ZOU-2			
NOMBRE	NÚCLEO INDUSTRIAL DE TIÉTAR				
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
DATOS GENERALES					
DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO					
Integra el Polígono Industrial situado al Noreste del núcleo de Tiétar, con usos mixtos industriales y agropecuarios.					
SUPERFICIES					
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	69.949				
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS (m²s)	23.153				
RED BÁSICA INTERIOR DE ZONAS VERDES (m²s)	5.858				
RED BÁSICA INTERIOR DE EQUIPAMIENTOS (m²s)	17.295				
SUPERFICIE NETA (m²s)	46.796				
PARÁMETROS TOTALES					
EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	25.464				
COEF. EDIFICABILIDAD (m²c /m²s)	0,36				
DENSIDAD (viv/Ha)	-				
CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE CONSOLIDACIÓN Y APROVECHAMIENTO (art. 9 LSOTEX)					
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	69.949				
SUPERFICIE SUELO CONSOLIDADO (m²s)	69.949				
SUPERFICIE SUNC (m²s)	0				
% CONSOLIDACIÓN	100				
> 2/3 (66,6%)	Sí				
USOS					
USO GLOBAL	INDUSTRIAL				
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos				
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente				
RÉGIMEN DE USOS Y TIPOLOGÍAS					
USO GLOBAL		USOS PORMENORIZADOS MAYORITARIOS	% IMPLANTACIÓN DEL USO (EDIFICABILIDAD m2c)	DENSIDAD (viv/Ha)	EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)
INDUSTRIAL		ALMACENAJE Y DISTRIBUCIÓN	100 %	-	> 0,6
		INDUSTRIAL PRODUCTIVO			
		AGROINDUSTRIAL			
AGROPECUARIO	AGRÍCOLA	CASSETAS DE APEROS	100 %	-	
		ALMACENADO Y SECADO POR MEDIOS NATURALES			
		SECADERO ARTIFICIAL			
		VIVEROS E INVERNADEROS			
		GANADERO			



ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA				ZOU-2
NOMBRE		NÚCLEO INDUSTRIAL DE TIÉTAR		
USOS COMPATIBLES		% IMPLANTACIÓN DEL USO COMPATIBLE PRINCIPAL (EDIFICABILIDAD m2c)	PERMITIDO USO COMPATIBLE COMPLEMENTARIO ORDENANZAS INDUSTRIALES (<50 %)	
CONJUNTO DE LOS USOS COMPATIBLES LUCRATIVOS		20 %	SÍ	
Terciario	Comercial	Local comercial	5 %	SÍ
	Oficinas	Empresas	5 %	SÍ
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo	5 %	SÍ
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc	5 % suelo	SÍ
		Estacionamiento de bicicletas	2 % suelo	SÍ
USOS DOTACIONALES		NO SE LIMITA PARA USOS PÚBLICOS, PARA USOS PRIVADOS: 20 %		SÍ

SUBCAPÍTULO 9.4.2. ÁMBITOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC		SUNC-1/AU
NOMBRE	CALLE GALAYOS	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN	DATOS GENERALES	
	DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO	
	Se trata del ámbito situado al noroeste del núcleo de Tiétar que se corresponde con la parte no ejecutada de la Unidad de Ejecución T4 de las NNSS de 1994. En el año 1997 se aprobó Proyecto de Parcelación, redactado por el Ayuntamiento, en el que distribuían derechos y cargas, señalando los viales y las cesiones de zona verde que establecía el planeamiento. Esta parcelación está registrada y convenientemente catastrada. Se ha desarrollado parcialmente, delimitándose en el presente PGM un ámbito con las parcelas que no han alcanzado aún la condición de solar pero que ya han cumplido con los demás deberes urbanísticos. Dadas las características de la ordenación es posible la urbanización y edificación simultáneas de cada parcela.	
	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	ÁREA DE REPARTO
	ZOU-1	AR-1
SUPERFICIES		
SUPERFICIE SECTOR (m ² s)		10.870

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	6.523	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	0,60
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² up)	6.523	DENSIDAD (viv/Ha) (indicativo)	22
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² up / m ² s)	0,60	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS (indicativo)	20

USOS

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial Unifamiliar (RU)
USOS COMPATIBLES	Según ordenanzas de aplicación
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente
RÉGIMEN DE USOS	El establecido por el planeamiento asumido.

CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN	EL PGM asume la ordenación detallada aprobada con anterioridad, ajustando las condiciones de la ordenanza de aplicación a la misma.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Gestión Directa. Obras Públicas Ordinarias. Se podrá realizar de forma fragmentada y con licencia simultánea de edificación y urbanización
SECUENCIA RESPECTO A OTROS ÁMBITOS	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS	

BASES PARA LA EJECUCIÓN

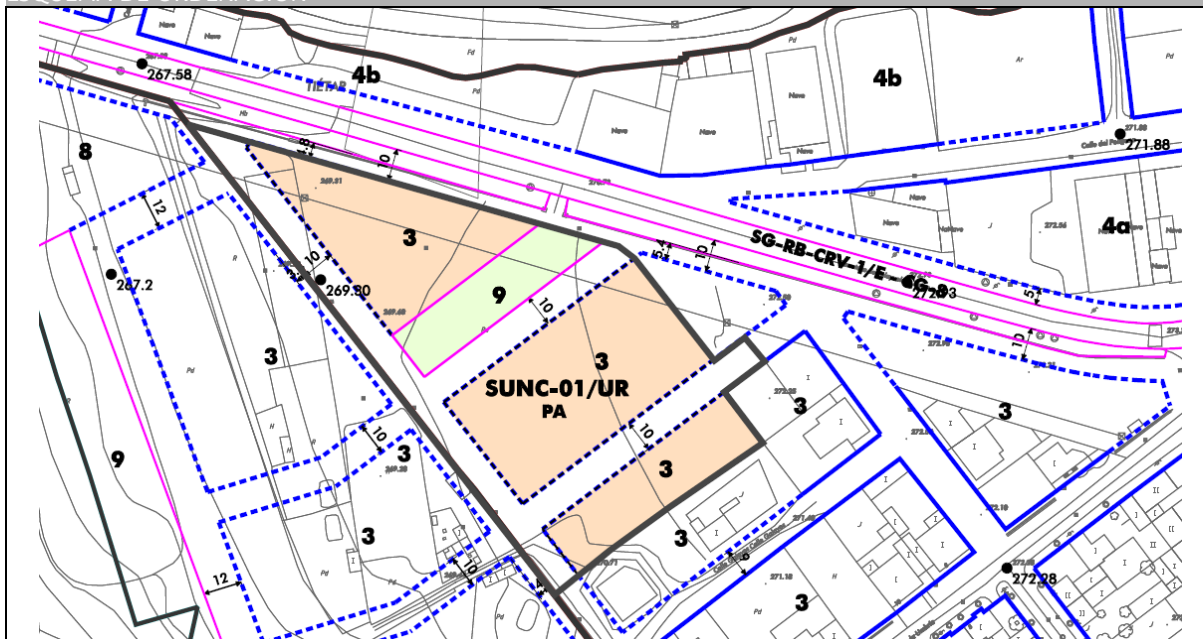
UNIDADES DE ACTUACIÓN	Se delimita una única Unidad de Actuación.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
PLAZOS PARA LA URBANIZACIÓN	Se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.

**CESIONES LOCALES MÍNIMAS SEGÚN LSOTEX.**

	CRITERIO LSOTEX	SUP. TOTAL	SUP. EN ÁMBITO
ZONAS VERDES (m ² s)	>= 10 m ² s / 100 m ² edif.	660	990
EQUIPAMIENTOS (m ² s)	Resto hasta 20 m ² s / 100 m ² edif.	660	0
TOTAL DOTACIONES (m²s)	>= 20 m ² s / 100 m ² edif.	1.320	990
APARCAMIENTO	0,5 plaza pública / 100 m ² edif.	33	1 plaza pública / 100 m ² edif. 66

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC****SUNC-1/AU****NOMBRE**

CALLE GALAYOS

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

SUNC-1/UR									ESTÁNDARES DOTACIONALES S/LSOTEX	
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²suelo	EDIF. NETA (m²c/m²s)	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m²c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m²c u.p)	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
M1	3	Residencial Unifamiliar Extensiva	2.236		1,0000	1.317	1	1.317		
M2	3	Residencial Unifamiliar Extensiva	2.970		1,0000	2.970	1	2.970		
M3	3	Residencial Unifamiliar Extensiva	1.317		1,0000	2.236	1	2.236		
TOTAL LUCRATIVO				6.523		6.523	1	6.523	Ordenación incorporada por el PGM a partir del Proyecto de Repacelación de la UE T-4. Es planeamiento asumido.	
ZV1	VA-2	Área de Juego	1.072							
TOTAL ZV				1.072						
TOTAL EQ									1.072	652
VIARIO			3.275						0	652
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				3.275					1.072	1.305
TOTAL SUELOS PÚBLICOS					4.347					
SUPERFICIE SECTOR				10.870						

PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	
	min.s/LSOTEX		0,600
Plazas públicas	33	52 en ordenación	
Plazas privadas	65	s/ ordenanza, min. 66	

Nº plazas minus	1	1 en ordenación
-----------------	---	-----------------

APROVECHAMIENTO MEDIO		0,600
-----------------------	--	-------

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la parcela mínima, establecida en el Proyecto de Parcelación, y la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

**ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC****SUNC-1/AU****NOMBRE**

CALLE GALAYOS

ANEXO. PROYECTO DE REPARCELACIÓN**PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION T-4****1.- Memoria****1.1.- Bases legales**

El presente proyecto de reparcelación se redacta según la normativa contenida en el artículo 166 de la Ley del Suelo y 82 y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística por el Ayuntamiento de Talayuela a instancia de todos los propietarios afectados por la Unidad de Ejecución T-4, de conformidad con el artículo 165.4.b) de la Ley del Suelo.

1.1.2.- Planeamiento que se ejecuta

El proyecto se realiza en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en la Unidad de Ejecución T-4, de Tietar del Caudillo, aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo/ de Extremadura el 29 de marzo de 1994.

En dichas Normas se establece como sistema de actuación el de/ compensación, por lo que este Ayuntamiento ha procedido a la elaboración del presente proyecto de reparcelación, a fin de efectuar un reparto equitativo de los beneficios y cargas de ordenación y urbanización -que inciden de modo desigual sobre los propietarios afectados-, a cuyo efecto la reparcelación supone la agrupación e integración del conjunto de las fincas comprendidas/ en la unidad delimitada para su nueva división ajustada al plan,/ con adjudicación de las fincas resultantes a los propietarios de/ las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que corresponda a la Ley del Suelo y al/ plan, y la cesión a esta de los terrenos que, conforme a la propia ordenación, han de ser objeto de cesión obligatoria y que figuren grafiados en el plano correspondiente.

La unidad reparcelable viene constituida por la referida Unidad de Ejecución, cuyos límites son los siguientes:

Al Norte: Camino General nº. 8
Al Sur: Ronda de la Umbria
Al Este: Calle San Jose Obrero
Al Oeste: Calle sin nombre

1.2.- Criterios de valoración de los derechos de los afectados**1.2.1.- Derechos de los afectados**

El derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas comprendidas en la unidad reparcelable, de conformidad con lo dispuesto en el art. 166.1 de la Ley del Suelo y 86.1 del Reglamento de Gestión Urbanística.

1.2.2.- Cargas

Los titulares de derechos reales que no se extinguen con el planeamiento será adjudicatarios en el mismo derecho que lo fueron anteriormente con la finca adjudicada.

Las cargas y servidumbres incompatibles con el nuevo planeamiento se extinguirán, teniendo derecho a indemnizaciones si la supresión de la carga o servidumbre supone detrimento de sus derechos.

Los arrendatarios serán considerados como interesados en el expediente de reparcelación, fijándose en el la indemnización por extinguirse el arrendamiento con la aprobación del mismo.

1.2.3.- Valoración

La fecha para determinar el valor de los derechos de los propietarios afectados y valoración de indemnizaciones será la de aprobación inicial del presente proyecto, conforme al artículo 136.b) del Reglamento de Gestión Urbanística.

El valor del aprovechamiento se obtiene del desglose de costos y servicios sobre el m². de edificación y su precio de venta.

1.3.- Criterios de valoración de indemnizaciones.

1.3.1.- Servidumbres y cargas.

Cuando la servidumbre o carga sea incompatible con el planeamiento, cause un detrimento en la propiedad o derechos, demostrado y justificado, se valorará la indemnización en metálico según la Ley de Expropiación Forzosa.

1.5.- Criterios de adjudicación.

1.5.1.- Criterios generales.

Así, el criterio de adjudicación es el de localización del volumen dentro de su "unidad" y dentro de ella lo más próximo a la parcela inicial e incluso conservando su orientación en caso de que sea posible. Otro criterio a seguir es el de la proporcionalidad de la ocupación siempre que sea posible aunque lo que se valore sea el volumen.

En los casos en que la cuantía de los derechos no alcance la parcela mínima se adjudicarán solares proindiviso.

1.5.2.- Adjudicación al Ayuntamiento: Dotaciones.

Las zonas de cesión al Ayuntamiento para viales y zonas verdes son 9.125 m².

1.6.- Características físicas de la Unidad de Ejecución.

1.6.1.- Superficies.

Superficie bruta	26.225 m ² .
Viario	8.053 m ² .
- Zonas verdes	1.072 m ² .
Lucrativo viviendas	17.100 m ² .

1.6.2.- Edificación.

Características: Unifamiliar extensiva.

Ocupación = 50% = 0,5 m²/m².

Nº. de plantas: 2 plantas = 2 m²/m².

Superficie total construida: 17.100 m². x 0,5 m²/m² x 2 m²/m²

1.7.- Esquema.

Determinadas así las magnitudes básicas de la Unidad, trazamos seguidamente el esquema de la Memoria que comprende:

- a) Relación de propietarios.
- b) Descripción de las fincas iniciales.
- c) Bases de Actuación.

- d) Derechos de los propietarios en la reparcelación.
- e) Adjudicaciones.
- f) Descripción de las parcelas resultantes.
- g) Cesiones al Ayuntamiento.

1.8. Formalización.

Un último extremo debe citarse. De conformidad con lo establecido en el art. 115 del Reglamento de Gestión Urbanística, los propietarios podían acudir al procedimiento autorizado en el mismo, en cuanto prescribe que: La propuesta de reparcelación, formulada por los propietarios afectados y formalizada en escritura pública, será sometida a información pública durante quince días/ e informada por los servicios municipales correspondientes.

Quando recaiga aprobación definitiva no será necesaria nueva formalización, bastando para la inscripción en el Registro de la Propiedad, con la presentación de la citada escritura y la certificación del acuerdo de su aprobación.

La formalización de la reparcelación mediante escritura pública se llevará a cabo una vez realizada la aprobación definitiva, conforme determina el art. 113 del Reglamento de Gestión. Este procedimiento es, pues, el llevado a cabo a través del presente proyecto de reparcelación.

2.- Desarrollo de la reparcelación.

2.1.- Relación de propietarios.

Los propietarios que componen la totalidad de la Unidad de Ejecución T-4, con sus respectivas parcelas del plano catastral, son los siguientes:

(8 propietarios, eliminados datos personales)

2.2.- Descripción de las fincas iniciales.

FINCA N° 1: 4.755 m2

FINCA N° 2: 4.287 m2

FINCA N° 3: 5.284 m2

FINCA N° 4: 3.180 m2

FINCA N° 5: 611 m2

FINCA N° 6: 4.653 m2

FINCA N° 7: 2.522 m2

FINCA N° 8: 933 m2

(eliminados datos personales)

...

2.3.- Bases de actuación.

La presente reparcelación no plantea dificultad alguna, por cuanto que, al estar conformes todos los propietarios y no existir problemas de edificaciones, regularización de linderos o diferencias adjudicatarias, se trata simplemente de calcular los derechos de cada titular y hacer las adjudicaciones correspondientes.

Según lo expuesto, para practicar la reparcelación se partirá/

de los derechos iniciales, en superficies brutas y netas, y una vez descontadas las cesiones, los terrenos resultantes se adjudicarán a los propietarios, señalándose las correspondientes cuotas en proporción a sus derechos.

2.4.- Derechos de los propietarios en la reparcelación.

A) Teniendo en cuenta las magnitudes básicas de la Unidad, ya/ conocidas, vamos a establecer los derechos de los propietarios en la reparcelación:

(con relación de propietarios, eliminados datos personales)

2.5.- Adjudicaciones

De conformidad con la solución reparcelatoria propuesta, se -- realizan las siguientes adjudicaciones:

PARCELA A. 2.913,40 m²

PARCELA B. 1.720,50 m²

PARCELA C. 666,00 m²

PARCELA D. 1.387,50 m²

PARCELA E. 186,91 m²

PARCELA F. 1.074,58 m²

PARCELA G. 1.734,40 m²

PARCELA H. 686,00 m²

PARCELA I. 398,40 m²

PARCELA J. 1.044,99 m²

PARCELA K. 3.033,69 m²

PARCELA L. 1.643,99 m²

PARCELA M. 608,34 m²

(eliminados datos personales)

2.6.- Descripción de las parcelas resultantes

(con relación de propietarios, eliminados datos personales)

2.7.- Cesiones al Ayuntamiento

Viario

Descripción: Con una superficie de 8.053 m²., conforma el perímetro de la Unidad de Ejecución y está delimitado por el Camino General nº. 8, Ronda de la Umbria y calle de nueva creación.

Zona verde

Descripción: Con una superficie de 1.072 m²., linda al Norte, / con Camino General nº. 8; al Sur y Este, con calle; y al Oeste, - con parcela L de D. [REDACTED].

2.8.- Costes de urbanización

1.- Los propietarios afectados por la presente reparcelación - están obligados a sufragar los costes de la urbanización, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, de acuerdo - con lo dispuesto en el artículo 58 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2.- De conformidad con lo señalado en el artículo 59 del Reglamento de Gestión Urbanística, el importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de la unidad de actuación comprenderá los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, incluyéndose en ella las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintando - de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo - de la vía pública para servicios.

b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales.

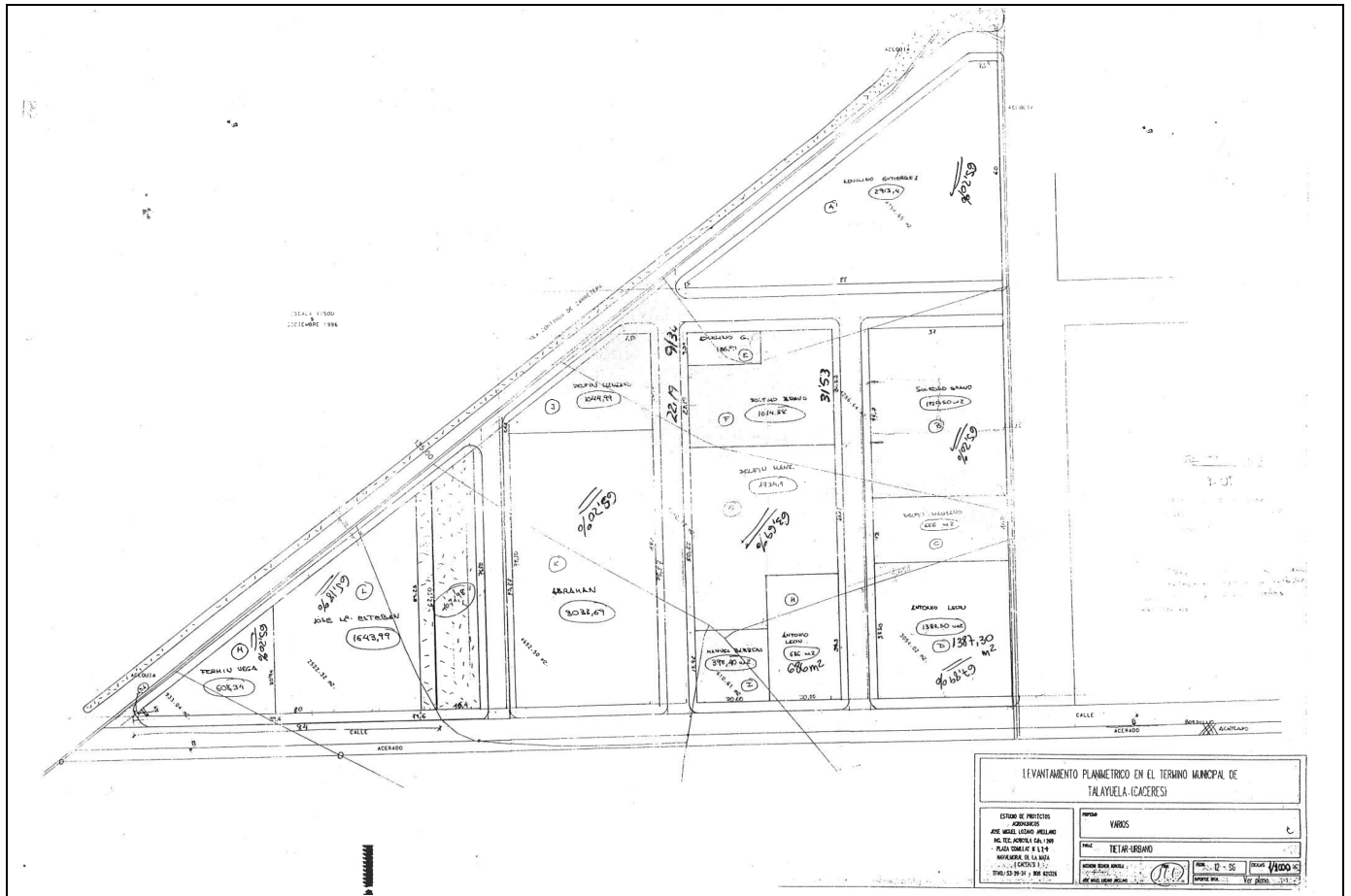
c) Suministro de agua, distribución domiciliaria de agua potable.

d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción y - - distribución y alumbrado público.

3.- Los particulares afectados por obras de urbanización de la unidad de actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, / con cargo a las Empresas concesionarias, en la que parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tengan que correr a / cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán - mediante certificación expedida por el Ayuntamiento.

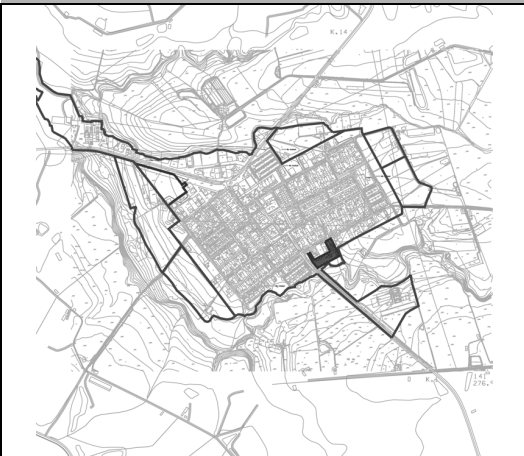
4.- La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del ayuntamiento, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas.

Talayuela, 21 de enero de 1997
EL ARQUITECTO T. MUNICIPAL.



**ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC****SUNC-2/AU****NOMBRE**

RONDA DE CARCABOSO

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**LOCALIZACIÓN****DATOS GENERALES****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Este ámbito se localiza al sur del núcleo de Tiétar, en las inmediaciones de la carretera que va de Rosalejo a Naval Moral de la Mata. Se corresponde con una parcela municipal de reserva para vivienda de protección pública.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ZOU-1

ÁREA DE REPARTO

AR-2

SUPERFICIES**SUPERFICIE SECTOR (m²s)**

3.758

PARÁMETROS GLOBALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	1.879	COEF. EDIFICABILIDAD (m²c / m²s)	0,50
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²up)	1.879	DENSIDAD (viv/Ha)	27
APROVECHAMIENTO MEDIO (m²up / m²s)	0,50	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	10

USOS

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial Unifamiliar (RU)
USOS COMPATIBLES	Según ordenanzas de aplicación
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente
RÉGIMEN DE USOS	100% Vivienda de Protección Pública (VPP).

CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del sector la establece el propio PGM.
GESTIÓN	Gestión Directa. Obras Públicas Ordinarias. Se podrá realizar de forma fragmentada y con licencia simultánea de edificación y urbanización.
SECUENCIA RESPECTO A OTROS ÁMBITOS	El desarrollo del ámbito podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO	No hay

BASES PARA LA EJECUCIÓN

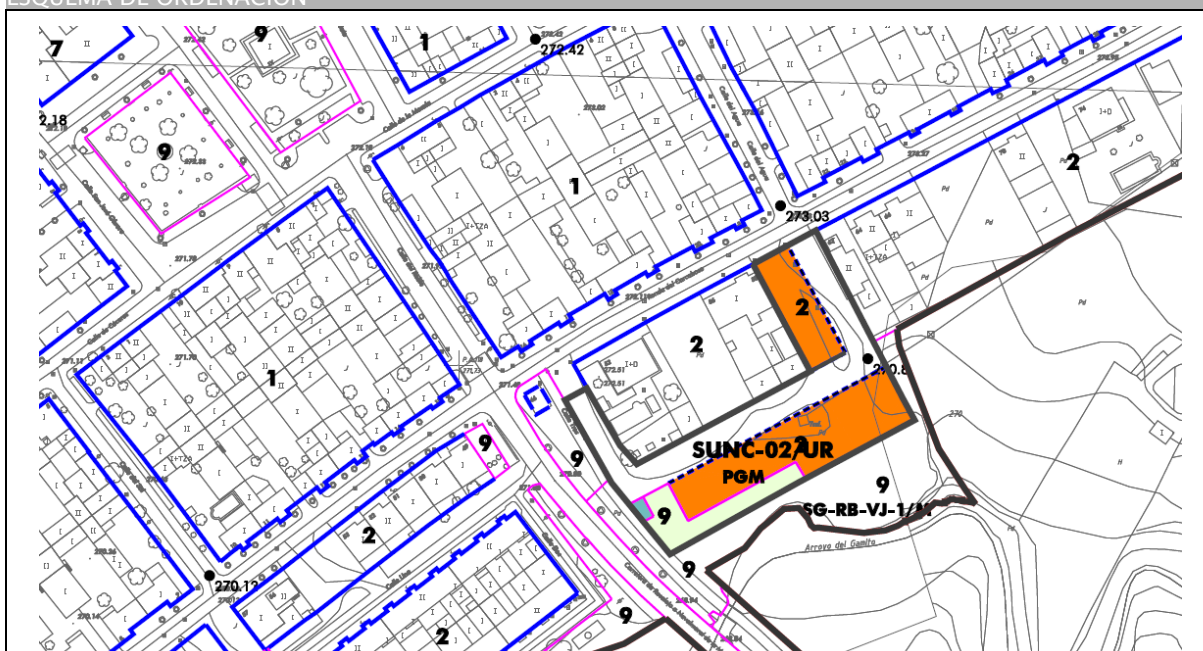
UNIDADES DE ACTUACIÓN	Se delimita una única Unidad de Actuación.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
PLAZOS PARA LA URBANIZACIÓN	Se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.

CESIONES LOCALES MÍNIMAS SEGÚN LSOTEX.



	CRITERIO LSOTEX	SUP. TOTAL	SUP. EN ÁMBITO
ZONAS VERDES (m ² s)	>= 10 m ² s / 100 m ² edif.	188	675
EQUIPAMIENTOS (m ² s)	Resto hasta 20 m ² s / 100 m ² edif.	188	0
TOTAL DOTACIONES (m²s)	>= 20 m²s / 100 m²edif.	376	675

APARCAMIENTO	0,5 plaza pública / 100 m ² edif.	9	1 plaza pública / 100 m ² edif.	19
--------------	--	---	--	----

ÁMBITO DE ACTUACIÓN EN SUNC**SUNC-2/AU****NOMBRE** RONDA DE CARCABOSO**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**



SUNC-2/UR									ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX	
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²suelo	EDIF. NETA (m²c/m²s)	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m²c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m²c u.p)	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
M1	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	480		1.2959	622	1	622		
M2	2	Residencial Unifamiliar Extensiva	1.260		1.2959	1.633	1	1.633		
TOTAL LUCRATIVO				1.740		2.255	1	2.255		
ZV1		Área de Juego	452							
TOTAL ZV				452					452	225
INFRAESTRUCTURAS			30						30	225
TOTAL EQ				30					482	451
VIARIO		Calles y plazas	1.536							
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				1.536						
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				2.018						
SUPERFICIE SECTOR				3.758						

PLAZAS DE APARCAMIENTO		
	min.s/LSOTEX	
Plazas públicas	11	52 en ordenación
Plazas privadas	23	s/ ordenanza, mín. 23

Nº plazas minusv.	0	1 en ordenación
-------------------	---	-----------------

COEF. EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	0,600
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,600

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

TÍTULO 10. SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 10.1. DETERMINACIONES GENERALES.

SUBCAPÍTULO 10.1.1. DEFINICIÓN.

Artículo 10.1.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN. [E]

El presente Plan General clasifica como Suelo Urbanizable los terrenos para los que prevé su transformación mediante urbanización, conforme al artículo 10 de la LSOTEX.

Su ámbito se expresa gráficamente en los planos de ordenación el presente Plan General, diferenciándose dos situaciones:

1. Suelo Urbanizable ordenado por el Plan General.
 - a. Suelo Urbanizable para el que el Plan General adopta la ordenación detallada establecida previamente por algún instrumento de desarrollo previo al presente Plan General, cuyas determinaciones no han sido aún ejecutadas materialmente.
2. Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial.

SUBCAPÍTULO 10.1.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 10.1.2.1 DERECHOS EN SUELO URBANIZABLE. [E]

En suelo urbanizable se distinguen dos situaciones a efectos de régimen de derechos:

1. Suelo Urbanizable sin Programa de Ejecución aprobado:
 - a. Conforme al artículo 30 de la LSOTEX será de aplicación el régimen del Suelo No Urbanizable Común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la Ley y las correspondientes a infraestructuras y obras públicas.
 - b. Derecho a realizar actos para la explotación de recursos naturales.
 - c. Excepcionalmente, derecho a desarrollar actos de carácter provisional legitimados expresamente por la legislación sectorial o ambiental, por el planeamiento territorial o por el presente Plan General.
 - d. Derecho a formular consulta de viabilidad al municipio, en los términos del artículo 10.3 de la LSOTEX.
 - e. En caso de existir acuerdo declaratorio de viabilidad sobre una consulta evacuada conforme al epígrafe anterior: derecho a presentar ante el municipio Programa de Ejecución y demás documentación técnica precisa para la transformación de los terrenos.
 - f. Derecho a renunciar intervenir en el desarrollo urbanístico, previamente a la aprobación del Programa.
2. Suelo Urbanizable con Programa de Ejecución aprobado:
 - a. Derecho a competir por la adjudicación de la urbanización, en los términos previstos por la legislación urbanística.
 - b. En caso de que la administración actuante haya optado por sistema de Ejecución Directa:
 - i. Si el sistema elegido en el Programa es el de Cooperación: Derecho a participar en la ejecución en los términos previstos por la legislación urbanística.
 - ii. Si el sistema elegido en el Programa es el de Expropiación: Derecho a percibir el correspondiente justiprecio a cambio de la propiedad de los terrenos.

- c. En caso de propietarios que hayan renunciado voluntariamente a intervenir en la actuación antes de la aprobación del programa de Ejecución: Derecho a percibir el correspondiente justiprecio a cambio de la propiedad de los terrenos.

Artículo 10.1.2.2 DEBERES EN SUELO URBANIZABLE. [E]

Los deberes que se recogen a continuación son extensivos a los adjudicatarios del Programa de Ejecución que pudiera afectar a estos suelos, con independencia de su condición de propietarios o no propietarios.

1. Deber de equidistribuir los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, previamente a su ejecución.
2. Deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas que el planeamiento incluya en la propia actuación o adscriba a ella para su obtención.
3. Deber de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio de la Unidad de Actuación.
4. Deber de entregar a la Administración municipal el suelo con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 90% de la diferencia entre el aprovechamiento de la Unidad de Actuación y el aprovechamiento medio del Área de Reparto a que pertenezca.
5. Deber de ejecutar y costear la urbanización interior a la Unidad de Actuación Urbanizadora, así como de las infraestructuras de conexión con las redes generales viaria y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas; sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable.
6. Deber de solicitar las autorizaciones y licencias municipales previas, preceptivas para cualquier acto de transformación, uso o edificación.
7. Deber de ejecutar la edificación conforme al planeamiento una vez que el suelo tenga la condición de solar y se hayan cumplido los deberes enunciados en los 7 puntos anteriores.
8. Deber de conservar la edificación para el mantenimiento de las condiciones requeridas para su utilización.
9. Deber de rehabilitar la edificación cuando sea preciso para el mantenimiento de sus condiciones de uso, siempre que el coste de las actuaciones precisas no supere el 50% del valor de reposición del edificio con las condiciones mínimas requeridas para obtener la autorización de primera ocupación.

CAPÍTULO 10.2. DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

SUBCAPÍTULO 10.2.1. DIVISIÓN Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 10.2.1.1 DEFINICIÓN. [E]

1. División Estructural del Suelo Urbanizable es la que fracciona el Suelo Urbano en Zonas de Ordenación Urbanística; en esta clase de suelo también denominadas Sectores.
2. Calificación estructural es la asignación a cada una de esas zonas de un Uso Global.

Artículo 10.2.1.2 SECTORES. [E]

Los Sectores son las Zonas de Ordenación Urbanística en que el Plan General divide el suelo urbanizable a los efectos de establecer de forma unitaria su ordenación detallada.

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

La siguiente tabla recoge el listado de Sectores establecidos por el presente Plan General, junto con la asignación del uso global correspondiente que constituye la calificación estructural.

SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

Nº	NOMBRE	USO
1	INDUSTRIAL DE TIÉTAR 1	Industrial
2	RESIDENCIAL NORTE	Residencial
3	RESIDENCIAL ESTE 1	Residencial
4	ENSANCHE ESTE 2	Residencial
5	INDUSTRIAL DE TIÉTAR 2	Industrial
6	INDUSTRIAL DE TIÉTAR 3	Industrial
7	RESIDENCIAL OESTE 1	Residencial
8	RESIDENCIAL OESTE 2	Residencial

SUBCAPÍTULO 10.2.2. ORDENANZAS Y ZONAS DE ORDENANZA.**Artículo 10.2.2.1 ORDENANZAS ZONALES. [E]**

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

En aquellos Sectores de Suelo Urbanizable cuya Ordenación Detallada viene establecida por el presente Plan General, las condiciones que integran el contenido normativo de cada Ordenanza se recogen en el TÍTULO 12 de la presente normativa, siendo de aplicación las siguientes:

Nº	NOMBRE
2	UNIFAMILIAR INTENSIVA
3	UNIFAMILIAR EXTENSIVA
8	DOTACIONAL EXENTO
9	ZONAS VERDES

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

SUBCAPÍTULO 10.2.3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE.**Artículo 10.2.3.1 ÁREAS DE REPARTO. [E]**

Conforme al artículo 33 RPLANEX, los Sectores de Suelo Urbanizable se integran en Áreas de Reparto conforme a sus características de uso y localización, junto con los elementos de Sistema General que expresamente se le asignen, en su caso. La denominación del Área de Reparto y la identificación de los Sistemas Generales adscritos se indica en las fichas que para cada sector se incluyen en el CAPÍTULO 10.4 de la presente Normativa Urbanística.

Artículo 10.2.3.2 APROVECHAMIENTO MEDIO [E]

El Aprovechamiento Medio asignado a cada Unidad de Actuación Urbanizadora se expresa en las fichas que integran el CAPÍTULO 10.4 de la presente Normativa Urbanística, calculado conforme al criterio previsto en el artículo 38 del RPLANEX.

Se ha determinado en cada caso calculando el aprovechamiento objetivo total derivado de la aplicación de las Ordenanzas Zonales correspondientes a los suelos lucrativos previstos en la ordenación, y dividiéndolo por la superficie total del Área de Reparto.

Artículo 10.2.3.3 COEFICIENTES DE REFERENCIA [E]

Con arreglo a lo previsto en el artículo 38.3-1ª RPLANEX, el presente Plan General establece coeficientes de referencia para ponderar el diferente rendimiento económico de cada uno de los usos lucrativos previstos en suelo urbano.

Dadas las características del municipio y su dinámica, se establece para los usos de referencia residencial e industrial el valor “1”.

Artículo 10.2.3.4 APROVECHAMIENTO OBJETIVO Y SUBJETIVO EN EL SUELO URBANIZABLE. [E]

El aprovechamiento urbanístico objetivo será el definido para cada sector en la correspondiente ficha de ordenación detallada.

El aprovechamiento subjetivo será el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto indicado también en la correspondiente ficha.

SUBCAPÍTULO 10.2.4. ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA.**Artículo 10.2.4.1 INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS DE ORDENACIÓN DETALLADA. [D]**

En función de la existencia o no de un instrumento específico de planeamiento sobre un ámbito de suelo urbanizable, el Plan General regula diferenciadamente las siguientes situaciones:

1. Suelo Urbanizable ordenado por el Plan General.
2. Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial.

Artículo 10.2.4.2 PREVISIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA [D]

El presente Plan General prevé el establecimiento de la ordenación detallada de los sectores conforme a lo recogido en el siguiente cuadro:

ORDENACIÓN DETALLADA DE SECTORES EN SUELO URBANIZABLE

Nº	NOMBRE	ORDENACIÓN DETALLADA
1	INDUSTRIAL DE TIÉTAR 1	Remitida a Plan Parcial
2	RESIDENCIAL NORTE	Plan General Municipal
3	RESIDENCIAL ESTE 1	Plan General Municipal
4	RESIDENCIAL ESTE 2	Plan General Municipal
5	INDUSTRIAL DE TIÉTAR 2	Remitida a Plan Parcial
6	INDUSTRIAL DE TIÉTAR 3	Remitida a Plan Parcial
7	RESIDENCIAL OESTE 1	Plan General Municipal
8	RESIDENCIAL OESTE 2	Plan General Municipal

SUBCAPÍTULO 10.2.5. OTRAS DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.**Artículo 10.2.5.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN. [E]**

Conforme al artículo 124 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el Plan General prevé la delimitación de las Unidades de Actuación en que han de desarrollarse los sectores de Suelo Urbanizable, de la siguiente manera:

1. Suelo Urbanizable ordenado por el Plan General: Las unidades se delimitan en los planos de ordenación del Plan General y se detallan en las fichas del CAPÍTULO 10.4 de la presente Normativa Urbanística.
2. Suelo Urbanizable cuya ordenación detallada se remite a Plan Parcial: Corresponderá a los distintos planes parciales la delimitación de las unidades de actuación correspondientes.

Artículo 10.2.5.2 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES. [D]

En el Suelo Urbanizable ordenado por el presente Plan General, se establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación a escala 1/1.000.

En el Suelo Urbanizable remitido a Plan Parcial, corresponderá a estas figuras la definición de alineaciones.

Artículo 10.2.5.3 DETERMINACIÓN DE RASANTES. [D]

En el Suelo Urbanizable ordenado por el presente Plan General, la determinación de rasantes en la red viaria se establece de la siguiente manera:

1. Señalamiento gráfico en los planos de Ordenación a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.
2. En ausencia de señalamiento gráfico, la determinación de rasantes se efectuará mediante Estudio de Detalle tramitado conjuntamente con el Proyecto de Urbanización.
3. Las rasantes que determinen los Proyectos de Urbanización en las conexiones con el viario de la Red Estatal y Autonómica de carreteras deberán ser aprobadas con carácter vinculante por el Organismo titular de la correspondiente vía.

En el Suelo Urbanizable remitido a Plan Parcial corresponderá a ese plan la definición de rasantes.

CAPÍTULO 10.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.**Artículo 10.3.1.1 DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. [E]**

Las Actuaciones Urbanizadoras en Suelo Urbanizable se desarrollarán mediante Programa de Ejecución y conforme al Régimen de Actuaciones Urbanizadoras previsto en el artículo 107 y desarrollado en los artículos 123 a 140 de la LSOTEX. El procedimiento se ajustará al sistema de actuación que determine en cada caso el Programa de Ejecución correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título IV de la LSOTEX, (Ley 15/2001).

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

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

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En los términos previstos por la legislación urbanística, podrá optarse por la gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en la LSOTEX.

Artículo 10.3.1.2 DESARROLLO DE ACTUACIONES DE EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE. [E]

1. La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.
2. Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 143 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3. La obtención del suelo destinado por el Plan General a Sistemas Generales se realizará por alguno de los siguientes sistemas:
 - a. Expropiación.
 - b. Ocupación Directa.
 - c. Cesión por adscripción a Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - d. Cesión por inclusión en Unidad de Actuación Urbanizadora.
 - e. Cesión por reparcelación en Actuación Asistemática.
4. La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo conforme a las previsiones del presente Plan General para cada uno de los elementos de la Red Básica de Dotaciones que se recogen en el TÍTULO 8 de la presente Normativa.
5. Los nuevos accesos a las carreteras de titularidad Estatal o Autonómica deberán ser ejecutados con cargo a la promoción del sector. Para su autorización será precisa la presentación de un proyecto redactado por técnico competente y visado. En su tramitación, autorización y ejecución se tendrá en cuenta la normativa sectorial vigente.

En este sentido se tendrá en cuenta la Orden FOM/2873/2007, de 24 de setiembre, sobre procedimientos a complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en las carreteras.

Artículo 10.3.1.3 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. [E]

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Programa de Ejecución, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Unidad de Ejecución y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial y Programa de Ejecución que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del Título 3 de la presente Normativa.

Artículo 10.3.1.4 PARCELACIÓN. [E]

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se hayan aprobado definitivamente el Programa de Ejecución y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

CAPÍTULO 10.4. CONDICIONES PARTICULARES.

SUBCAPÍTULO 10.4.1. FICHAS DE ÁREAS DE REPARTO

**ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE****AR-A****NOMBRE****POLÍGONOS INDUSTRIALES****DATOS GENERALES****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

Integra los Polígonos Industriales delimitados al Este del Término Municipal y apoyados en el Camino General nº 8

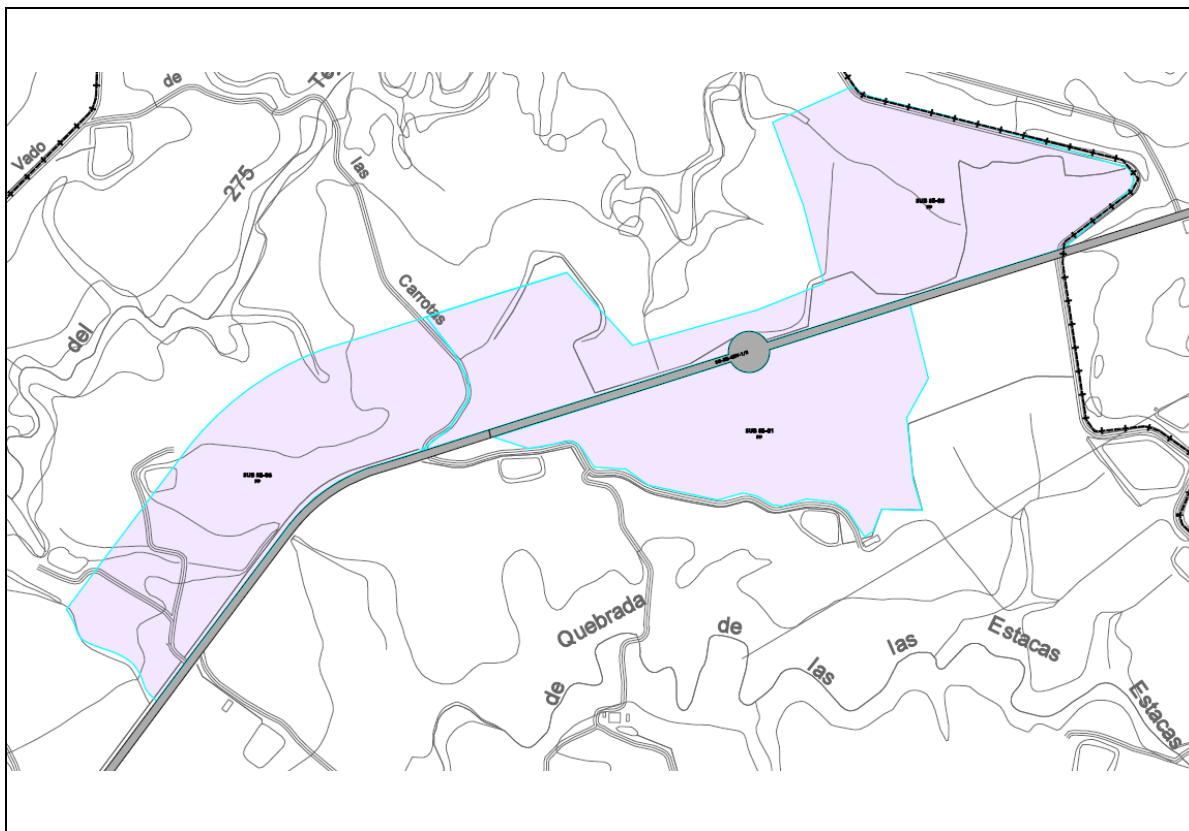
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO

SUPERFICIE TOTAL ÁREA DE REPARTO (m²s)	294.308		
SUPERFICIE SECTORES (m²s)	SECTOR NETO	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	TOTAL
SE-1	76.989	811	77.800
SE-5	122.942	811	123.753
SE-6	92.755	0	92.755
TOTAL	292.686	1622	294.308

PARÁMETROS TOTALES

	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²up)	APROVECHAMIENTO MEDIO (m²up /m²s)	COEF. EDIFICABILIDAD (m²c /m²s)
SE-1	23.097	22.115	0,29	0,30
SE-5	36.883	35.315	0,29	0,30
SE-6	27.827	26.644	0,29	0,30
TOTAL ÁREA DE REPARTO	87.807	84.074	0,29	0,30

ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO



**ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE****AR-B****NOMBRE****ENSANCHE NORESTE DEL NÚCLEO DE TIÉTAR****DATOS GENERALES****DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO**

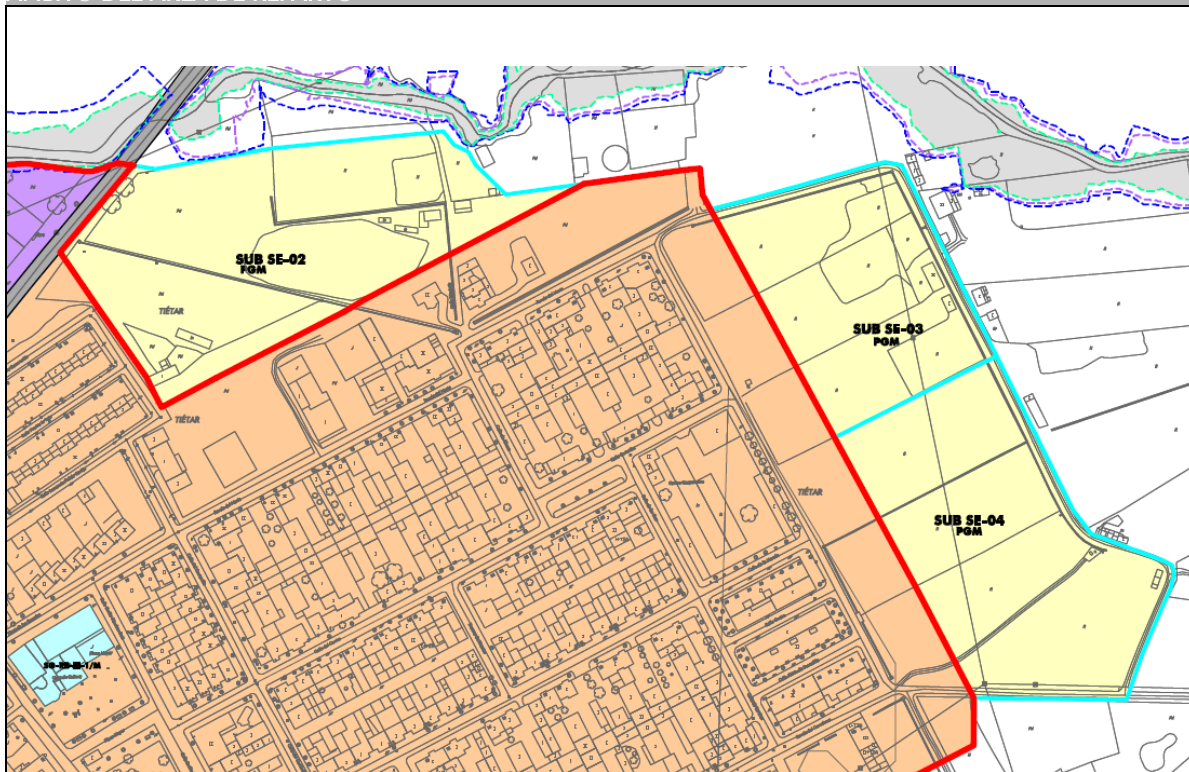
Integra los Sectores de Suelo Urbanizable situados al Este y Noreste del núcleo urbano, caracterizados por su ordenación en continuidad con la trama urbana existente.

SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO

SUPERFICIE TOTAL ÁREA DE REPARTO (m²s)	47.689		
SUPERFICIE SECTORES (m²s)	SECTOR NETO	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	TOTAL
SE-2	19.004	0	19.004
SE-3	11.821	0	11.821
SE-4	16.864	0	16.864
TOTAL	47.689	0	49.311

PARÁMETROS TOTALES

	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²up)	APROVECHAMIENTO MEDIO (m²up /m²s)	COEF. EDIFICABILIDAD (m²c /m²s)
SE-2	11.402	11.402	0,60	0,6
SE-3	7.093	7.093	0,60	0,60
SE-4	10.118	10.118	0,60	0,60
TOTAL ÁREA DE REPARTO	28.613	28.613	0.60	0,60

ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO

ÁREA DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

AR-C
NOMBRE
ENSANCHE OESTE DEL NÚCLEO DE TIÉTAR

DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Integra los Sectores de Suelo Urbanizable situados al Oeste del núcleo urbano, caracterizados por su ordenación en continuidad con la trama urbana existente.

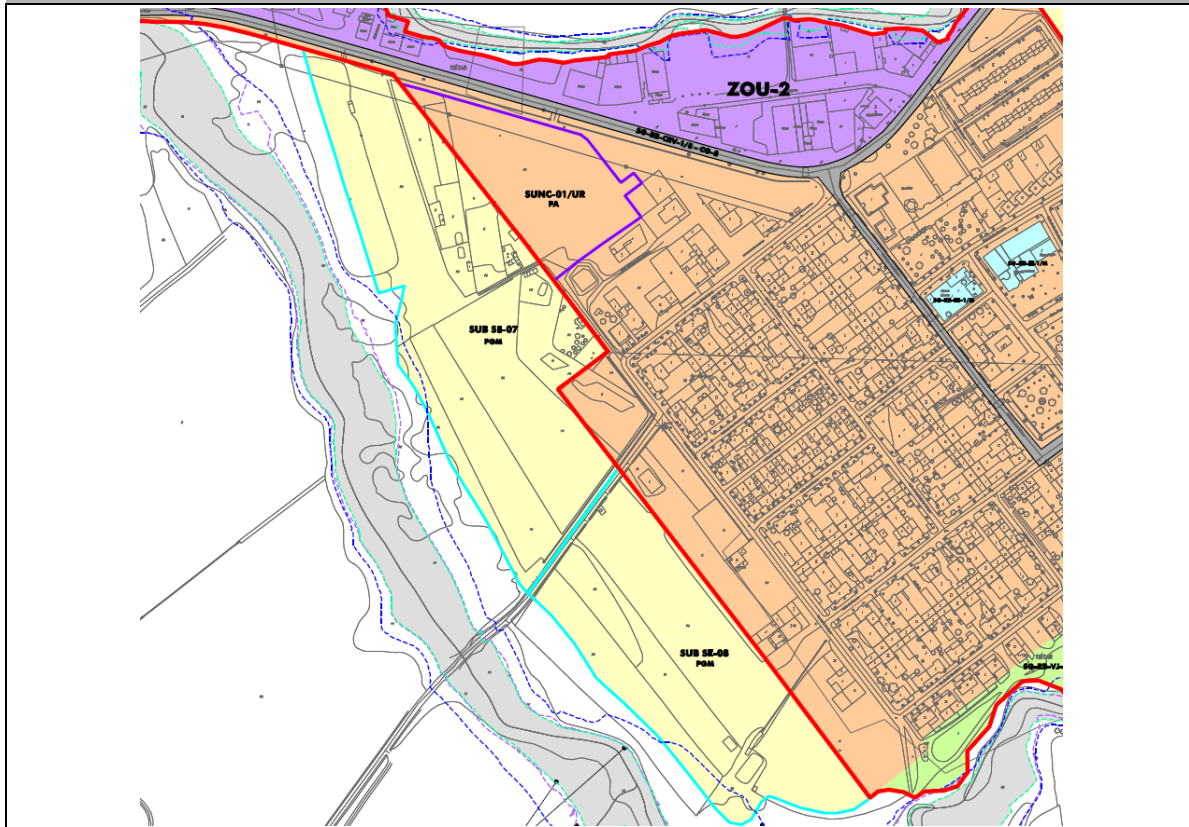
SUPERFICIE ÁREA DE REPARTO

SUPERFICIE TOTAL ÁREA DE REPARTO (m²s)	66.016		
SUPERFICIE SECTORES (m²s)	SECTOR NETO	SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	TOTAL
SE-7	38.887	0	38.887
SE-8	27.129	0	27.129
TOTAL	66.016	0	66.016

PARÁMETROS TOTALES

	EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²up)	APROVECHAMIENTO MEDIO (m²up /m²s)	COEF. EDIFICABILIDAD (m²c /m²s)
SE-7	23.332	23.332	0,60	0,60
SE-8	16.277	16.277	0,60	0,60
TOTAL ÁREA DE REPARTO	39.609	39.609	0.60	0,60

ÁMBITO DEL ÁREA DE REPARTO





SUBCAPÍTULO 10.4.2. DETERMINACIONES PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		SUB SE-1			
NOMBRE		INDUSTRIAL DE TIETAR 1			
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL					
LOCALIZACIÓN		DATOS GENERALES			
		DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO			
		Está situado en la carretera que une Tíetar con Barquilla de Pinares. Era Suelo apto para Urbanizar según al MP nº 8 de las NNSS de Talayuela.			
		RÉGIMEN			
		General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX).			
		ÁREA DE REPARTO			
AR- A					
SUPERFICIES					
SECTOR NETO (m²s)		76.989			
RED BÁSICA EXTERIOR ADSCRITA (m²s)		811			
RED BÁSICA INTERIOR AL SECTOR (m²s)		0			
SUPERFICIE TOTAL (m²s)		77.800			
ÁREA DE REPARTO (m²s)		294.308			
PARÁMETROS TOTALES					
EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	23.097	COEF. EDIFICABILIDAD (m²c /m²s)	0,30		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²up)	22.115	DENSIDAD (viv/Ha)	0,00		
APROVECHAMIENTO MEDIO (m²up /m²s)	0,29	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0		
USOS					
USO GLOBAL	Industrial				
USO PORMENORIZADO	Almacenaje y Distribución (IA) Industrial Productivo (IP), Agroindustrial (IG)				
USOS COMPATIBLES	Terciario. Dotacional público.				
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente				
RÉGIMEN DE USOS					
USO	TIPO	EDIFICABILIDAD (m²c)	%	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (m²up)
RESIDENCIAL	VIVIENDA PROTEGIDA	0		1	0
	VIVIENDA LIBRE	0		1	0
	TOTAL RESIDENCIAL	0			0
TERCIARIO	COMERCIAL /HOSTELERO	1.155	5%	1,1	1.270
	HOTELERO	0		1	0
	TOTAL TERCIARIO	1.155			1.270
INDUSTRIAL	ALMACENAJE				
	INDUSTRIAL PRODUCTIVO				
	AGROINDUSTRIAL				
TOTAL INDUSTRIAL		21.942	95%	0,95	20.845
DOTACIONAL PRIVADO				1	0
TOTALES		23.097			22.115
Los usos indicados como compatibles y prohibidos se refieren a su implantación como uso principal en parcela.					
El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente. Se permite una variación de un 5% de la edificabilidad asignada a los distintos usos, siempre que se no se superen ni la edificabilidad total en m2 construidos, ni y el aprovechamiento medio establecido en las presentes fichas.					



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		SUB SE-1
NOMBRE	INDUSTRIAL DE TIETAR 1	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS

Reservas dotacionales de carácter local: mínimo según artículo 74 de la LSOTEX / Resultado alcanzando el aprovechamiento máximo.

TOTAL DOTACIONES	>= 15 % del suelo total	11.670 m²s
ZONAS VERDES	>= 2/3 del total de cesiones dotaciones	7.780 m²s
EQUIPAMIENTOS	Resto	3.890 m²s
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0,5 plaza pública / 100 m² edif.	116 pl.
	1 plaza privada / 100 m² edif.	231 pl.

CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del sector la establecerá el Plan Parcial.
GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública.
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del sector podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO	Se incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. Glorieta de acceso a los sectores 1 y 5 (RB-SG-C-RV-3), señalada como SG exterior con la superficie a obtener por cada sector y a ejecutar con cargo a ambos sectores Camino General nº8: En el momento del desarrollo del ámbito, el Ayuntamiento acordará con la CHT la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo del polígono, así como el mantenimiento de los tramos afectados. En particular deberá ejecutar el emisario a la Depuradora y el Depósito de Agua necesario.

BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	A determinar en el Plan Parcial.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
DISEÑO URBANO	La ordenación detallada del sector deberá tener en cuenta los siguientes aspectos: • La ordenación preverá la localización de espacios libres de uso público en aquellas zonas que pudieran estar afectadas por inundabilidad en período de retorno de 500 años. • La ordenación integrará las infraestructuras eléctricas existentes y propuestas, mediante actuaciones de soterramiento y/o desvío. • Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la legislación sobre accesibilidad. • Situación de las dotaciones públicas: Se localizarán en zonas topográficamente adecuadas, evitando localizaciones residuales • La ordenación preverá las plazas de aparcamiento exigibles en virtud del artículo 28.2-d del RPLANEX.
PLAZOS	Para la programación del ámbito se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

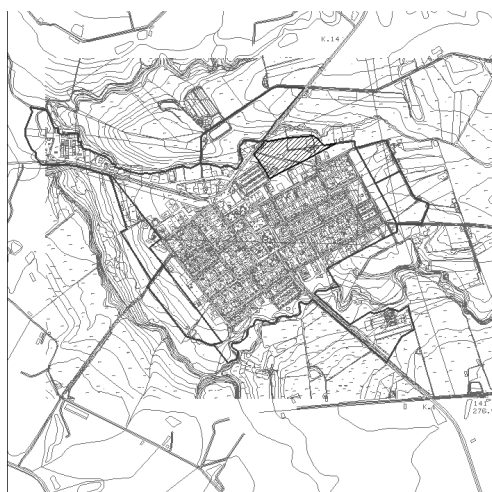
SUB SE-2

NOMBRE

RESIDENCIAL NORTE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Está situado en el borde Norte del núcleo de Tiétar, limitado por el Camino General y el cauce de la Quebrada Oscura. Al otro lado del Camino General se encuentra una zona de usos industriales.

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX).

ÁREA DE REPARTO

AR- B

SUPERFICIES

SECTOR NETO (m ² s)	19.004
RED BÁSICA EXTERIOR ADSCRITA (m ² s)	0
RED BÁSICA INTERIOR AL SECTOR (m ² s)	0
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	19.004
ÁREA DE REPARTO (m ² s)	47.689

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	11.402	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c /m ² s)	0,60
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² up)	11.402	DENSIDAD (viv/Ha)	43
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² up /m ² s)	0,60	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	83

USOS

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial Unifamiliar (RU)
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

RÉGIMEN DE USOS

USO	TIPO	EDIFICABILIDAD (m ² c)	%	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (m ² up)
RESIDENCIAL	VIVIENDA PROTEGIDA	3.421	30%	1	3.421
	VIVIENDA LIBRE	7.982	70%	1	7.982
	TOTAL RESIDENCIAL	11.402			11.402
TERCIARIO	COMERCIAL /HOSTELERO	0		1,1	0
	HOTELERO	0		1	0
	TOTAL TERCIARIO	0			0
INDUSTRIAL	ALMACENAJE				
	INDUSTRIAL PRODUCTIVO				
	AGROINDUSTRIAL				
	TOTAL INDUSTRIAL	0		0,95	0
TOTALES		11.402			11.402

Los usos indicados como compatibles y prohibidos se refieren a su implantación como uso principal en parcela.

El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.

Se permite una variación de un 5% de la edificabilidad asignada a los distintos usos, siempre que se no se superen ni la edificabilidad total en m² construidos, ni y el aprovechamiento medio establecido en las presentes fichas.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-2**

RESIDENCIAL NORTE

RESIDENCIAL NORTE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS**

Reservas dotacionales de carácter local: mínimo según artículo 74 de la LSOTEX / Resultado alcanzando el aprovechamiento máximo.

TOTAL DOTACIONES	$\geq 20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	2.280 m^2s
ZONAS VERDES	$\geq 10 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	1.140 m^2s
EQUIPAMIENTOS	Resto hasta 20 $\text{m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	1.140 m^2s
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0,5 plaza pública / 100 $\text{m}^2 \text{ edif.}$	57 pl.
	1 plaza privada / 100 $\text{m}^2 \text{ edif.}$	114 pl.

CONDICIONES DE DESARROLLO

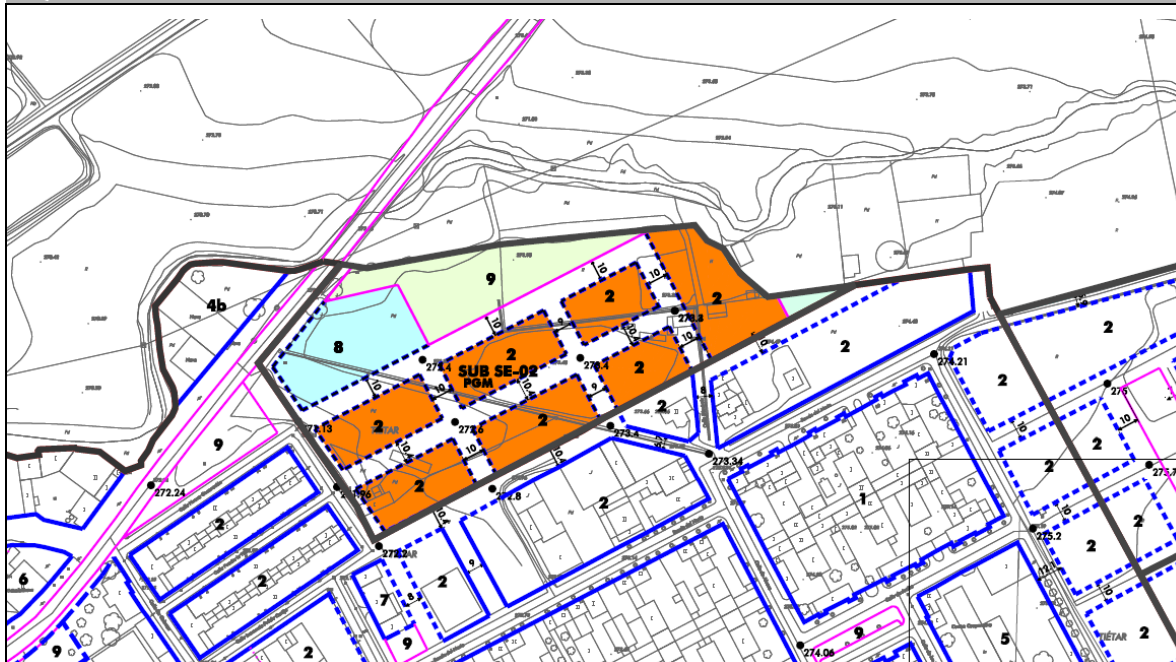
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada se establece directamente por el Plan General.
GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del sector podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO	El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.

BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
DISEÑO URBANO	La localización entre la Quebrada Oscura y el Camino General de CHT, con las afecciones que conllevan, además de la proximidad de la zona industrial, obliga a plantear una importante franja de zonas verdes y equipamientos separando las manzanas residenciales de estos elementos. Las características del núcleo urbano de Tiétar, con un ámbito de protección como conjunto urbano marcan la pauta del trazado viario en las ampliaciones, debiéndose mantener la continuidad del viario y la nitidez del borde edificado, con un viario de borde al norte de la zona residencial, permitiéndose en el lado exterior únicamente zonas verdes y equipamientos.
PLAZOS	Para la programación del ámbito se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-2****NOMBRE**

RESIDENCIAL NORTE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

SUB SE-2									ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX	
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m²c)	COEF. DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m²c u.p)	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
M1	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	1.156		1,3798	1.595	1	1.595		
M2	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	1.112		1,3798	1.534	1	1.534		
M3	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	1.183		1,3798	1.632	1	1.632		
M4	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	1.232		1,3798	1.700	1	1.700		
M5	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	846		1,3798	1.167	1	1.167		
M6	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	865		1,3798	1.193	1	1.193		
M7	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	1.870		1,3798	2.580	1	2.580		
TOTAL LUCRATIVO				8.264		11.402	1	11.402		
ZV1	VJ-6	Jardín	2.738							
TOTAL ZV				2.738					2.738	1.140
EQ	EO-4	Equipamiento público	2.185							
TOTAL EQ				2.185					2.185	1.140
VIARIO		Calles y plazas	5.614						4.923	2.280
APARCAMIENTO			203							
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				5.817						
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				10.740						
SUPERFICIE SECTOR				19.004						

PLAZAS DE APARCAMIENTO

	min.s/LSOTEX	
Plazas públicas	57	75 en ordenación
Plazas privadas	114	s/ ordenanza, min. 114

Nº plazas minusv. 2 2 en ordenación

COEF. EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	0,600
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,600

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

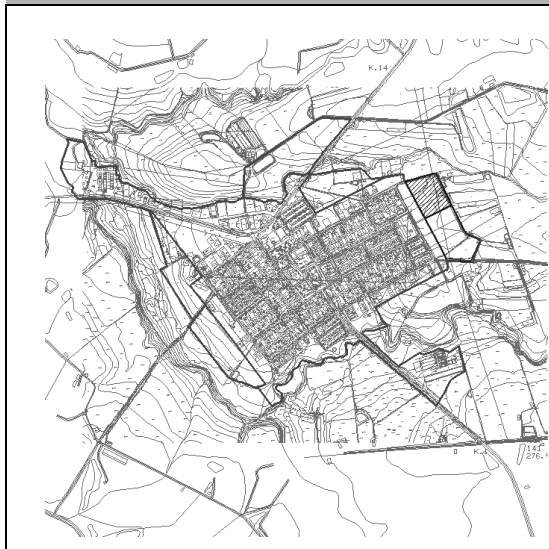
SUB SE-3

NOMBRE

RESIDENCIAL ESTE 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Está situado en el borde Este del núcleo de Tiétar

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX).

ÁREA DE REPARTO

AR- B

SUPERFICIES

SECTOR NETO (m ² s)	11.821
RED BÁSICA EXTERIOR ADSCRITA (m ² s)	0
RED BÁSICA INTERIOR AL SECTOR (m ² s)	0
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	11.821
ÁREA DE REPARTO (m ² s)	47.689

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	7.093	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	0,60
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² up)	7.093	DENSIDAD (viv/Ha)	52
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² up / m ² s)	0,60	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	61

USOS

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial Unifamiliar (RU)
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

RÉGIMEN DE USOS

USO	TIPO	EDIFICABILIDAD AD (m ² c)	%	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (m ² up)
RESIDENCIAL	VIVIENDA PROTEGIDA	2.128	30%	1	2.128
	VIVIENDA LIBRE	4.965	70%	1	4.965
	TOTAL RESIDENCIAL	7.093			7.093
TERCIARIO	COMERCIAL / HOSTELERO	0		1,1	0
	HOTELERO	0		1	0
	TOTAL TERCIARIO	0			0
INDUSTRIAL	ALMACENAJE				
	INDUSTRIAL PRODUCTIVO				
	AGROINDUSTRIAL				
	TOTAL INDUSTRIAL	0		0,95	0
TOTALES		7.093			7.093

Los usos indicados como compatibles y prohibidos se refieren a su implantación como uso principal en parcela.

El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.

Se permite una variación de un 5% de la edificabilidad asignada a los distintos usos, siempre que se no se superen ni la edificabilidad total en m² construidos, ni y el aprovechamiento medio establecido en las presentes fichas.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-3**

RESIDENCIAL NORTE

RESIDENCIAL ESTE

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**DOTACIONES LOCALES**

Reservas dotacionales de carácter local: mínimo según artículo 74 de la LSOTEX / Resultado alcanzando el aprovechamiento máximo.

TOTAL DOTACIONES	$\geq 20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	1.419 m^2s
ZONAS VERDES	$\geq 10 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	709 m^2s
EQUIPAMIENTOS	Resto hasta $20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	709 m^2s
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0,5 plaza pública / $100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	35 pl.
	1 plaza privada / $100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	71 pl.

CONDICIONES DE DESARROLLO

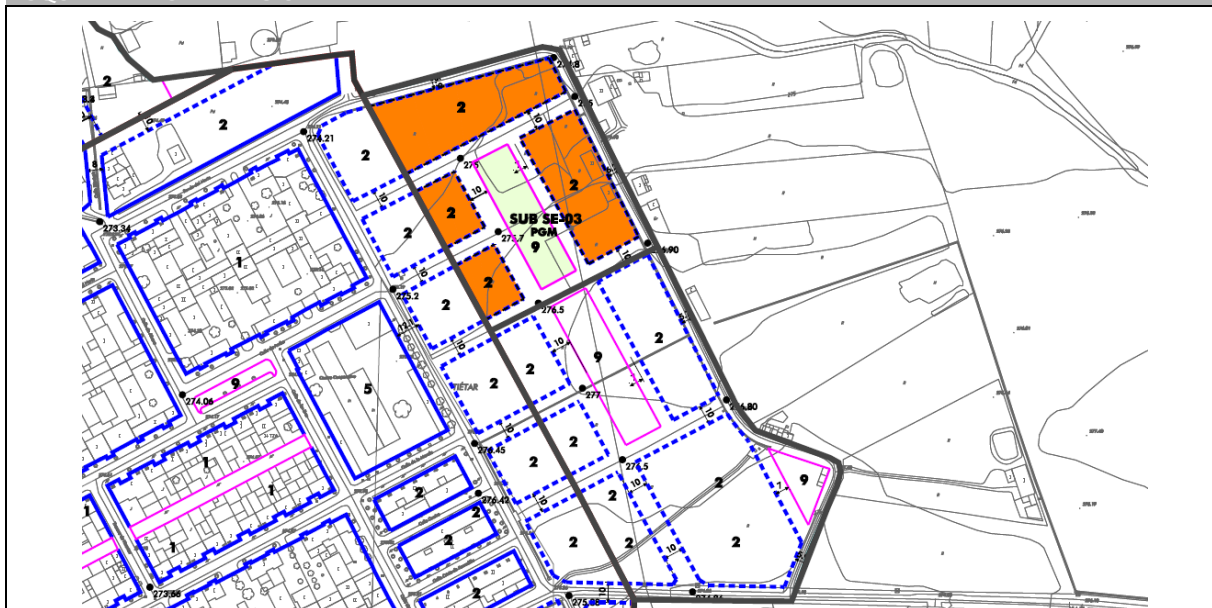
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada se establece directamente por el Plan General.
GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del sector podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO	El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.

BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
DISEÑO URBANO	Las características del núcleo urbano de Tiétar, con un ámbito de protección como conjunto urbano marcan la pauta del trazado viario en las ampliaciones, debiéndose mantener la continuidad del viario y la nitidez del borde edificado, con un viario de borde de la zona residencial que separe claramente el núcleo de las parcelas de regadío.
PLAZOS	Para la programación del ámbito se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-3****NOMBRE**

RESIDENCIAL ESTE 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

SUB SE-3									ESTÁNDARES DOTACIONALES S/LSOTEX	
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m²c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m²c u.p)	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
M1	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	2.597		1,1599	3.012	1	3.012		
M2	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	708		1,1599	821	1	821		
M3	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	2.122		1,1599	2.461	1	2.461		
M4	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	688		1,1599	798	1	798		
TOTAL LUCRATIVO				6.115		7.093	1	7.093		
ZV1	VA-6	Área de Juego	1.421							
TOTAL ZV				1.421					1.421	709
EQ										
TOTAL EQ				0					0	709
VIARIO		Calles y plazas	4.285						1.421	1.419
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				4.285						
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				5.706						
SUPERFICIE SECTOR				11.821						
PLAZAS DE APARCAMIENTO										
mín.s/LSOTEX										
Plazas públicas			35	39 en ordenación						
Plazas privadas			71	s/ ordenanza, mín. 71						
Nº plazas minusv			1	1 en ordenación						
COEF. EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)					0,600					
APROVECHAMIENTO MEDIO					0,600					

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

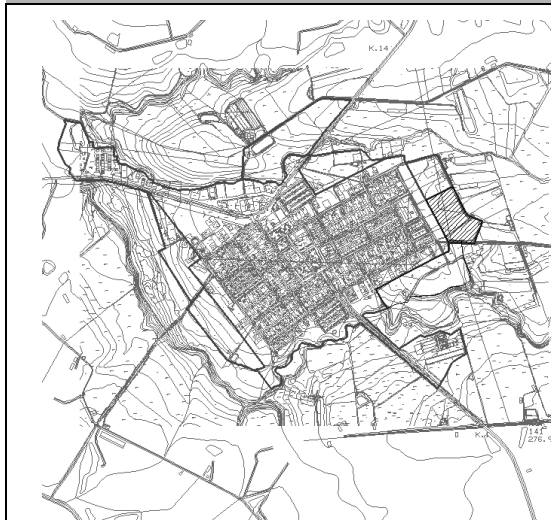
SUB SE-4

NOMBRE

RESIDENCIAL ESTE 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Está situado en el borde Sur del núcleo de Tiétar

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

ÁREA DE REPARTO

AR- B

SUPERFICIES

SECTOR NETO (m ² s)	16.864
RED BÁSICA EXTERIOR ADSCRITA (m ² s)	0
RED BÁSICA INTERIOR AL SECTOR (m ² s)	0
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	16.864
ÁREA DE REPARTO (m ² s)	47.689

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	10.118	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	0,60
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² up)	10.118	DENSIDAD (viv/Ha)	29
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² up / m ² s)	0,60	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	49

USOS

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial Unifamiliar (RU)
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

RÉGIMEN DE USOS

USO	TIPO	EDIFICABILIDAD AD (m ² c)	%	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (m ² up)
RESIDENCIAL	VIVIENDA PROTEGIDA	3.036	30%	1	3.036
	VIVIENDA LIBRE	7.083	70%	1	7.083
TOTAL RESIDENCIAL		10.118			10.118
TERCIARIO	COMERCIAL /HOSTELERO	0		1,1	0
	HOTELERO	0		1	0
TOTAL TERCIARIO		0			0
INDUSTRIAL	ALMACENAJE				
	INDUSTRIAL PRODUCTIVO				
	AGROINDUSTRIAL				
TOTAL INDUSTRIAL		0		0,95	0
TOTALES		10.118			10.118

Los usos indicados como compatibles y prohibidos se refieren a su implantación como uso principal en parcela.

El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.

Se permite una variación de un 5% de la edificabilidad asignada a los distintos usos, siempre que se no se superen ni la edificabilidad total en m² construidos, ni y el aprovechamiento medio establecido en las presentes fichas.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-4**

RESIDENCIAL NORTE

RESIDENCIAL ESTE 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS**

Reservas dotacionales de carácter local: mínimo según artículo 74 de la LSOTEX / Resultado alcanzando el aprovechamiento máximo.

TOTAL DOTACIONES	$\geq 20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	2.024 m ² s
ZONAS VERDES	$\geq 10 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	1.012 m ² s
EQUIPAMIENTOS	Resto hasta 20 m ² / 100 m ² edif.	1.012 m ² s
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0,5 plaza pública / 100 m ² edif.	51 pl.
	1 plaza privada / 100 m ² edif.	101 pl.

CONDICIONES DE DESARROLLO

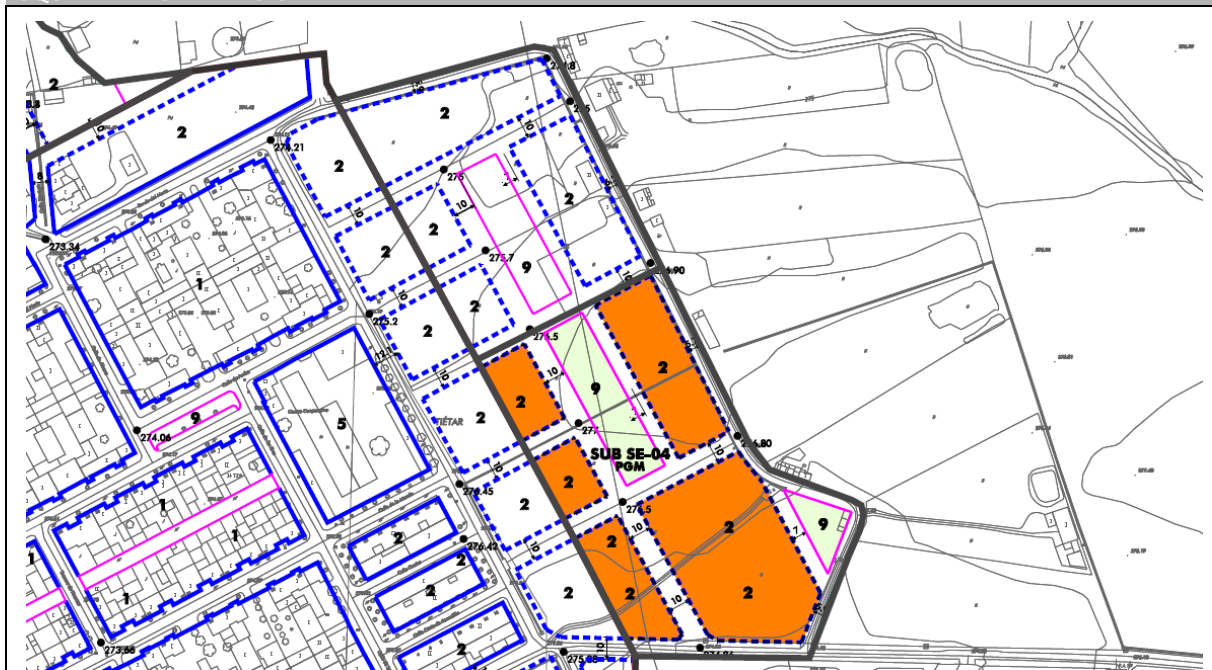
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada se establece directamente por el Plan General.
GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del sector podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO	El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.

BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
DISEÑO URBANO	Las características del núcleo urbano de Tiétar, con un ámbito de protección como conjunto urbano marcan la pauta del trazado viario en las ampliaciones, debiéndose mantener la continuidad del viario y la nitidez del borde edificado, con un viario de borde de la zona residencial que separe claramente el núcleo de las parcelas de regadío.
PLAZOS	Para la programación del ámbito se establece un plazo de 4 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-4****NOMBRE**

RESIDENCIAL ESTE 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

SUB SE-4									ESTÁNDARES DOTACIONALES SI LSOTEX	
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m²/suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²/suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m²c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m²c u.p.)	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
M1	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	849		1,0888	924	1	924		
M2	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	2.130		1,0888	2.319	1	2.319		
M3	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	660		1,0888	719	1	719		
M4	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	1.305		1,0888	1.421	1	1.421		
M5	2	Residencial Unifamiliar Intensiva	4.349		1,0888	4.735	1	4.735		
TOTAL LUCRATIVO				9.293		10.118	1	10.118		
ZV	VA-7	Área de Juego	1.551							
ZV	VA-8	Área de Juego	486							
TOTAL ZV				2.037					2.037	1.012
EQ										
TOTAL EQ				0					0	1.012
VIARIO			5.534						2.037	2.024
APARCAMIENTO			0							
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				5.534						
TOTAL SUELOS PÚBLICOS					7.571					
SUPERFICIE SECTOR				16.864						

PLAZAS DE APARCAMIENTO		
	min.s/LSOTEX	
Plazas públicas	51	51 en ordenación
Plazas privadas	101	s/ ordenanza, min. 101
Nº plazas minusv	1	2 en ordenación

COEF. EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	0,600
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,600

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

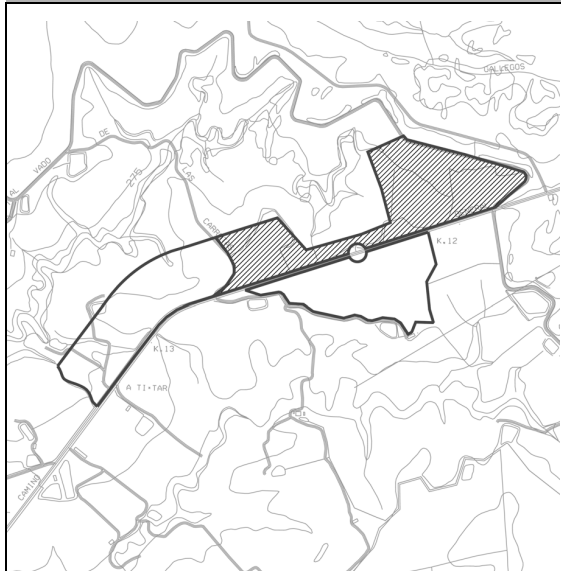
SUB SE-5

NOMBRE

INDUSTRIAL DE TIETAR 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Está situado en la carretera que une Tietar con Barquilla de Pinares.

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

ÁREA DE REPARTO

AR- A

SUPERFICIES

SECTOR NETO (m ² s)	122.942
RED BÁSICA EXTERIOR ADSCRITA (m ² s)	811
RED BÁSICA INTERIOR AL SECTOR (m ² s)	0
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	123.753
ÁREA DE REPARTO (m ² s)	294.308

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	36.883	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c /m ² s)	0,30
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² up)	35.315	DENSIDAD (viv/Ha)	0,00
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² up /m ² s)	0,29	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0

USOS

USO GLOBAL	Industrial
USO PORMENORIZADO	Almacenaje y Distribución (IA) Industrial Productivo (IP), Agroindustrial (IG)
USOS COMPATIBLES	Terciario. Dotacional público.
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

RÉGIMEN DE USOS

SUB SE-5					
USO	TIPO	EDIFICABILIDAD (m ² c)	%	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (m ² up)
RESIDENCIAL	VIVIENDA PROTEGIDA				
	VIVIENDA LIBRE				
	TOTAL RESIDENCIAL	0			0
TERCIARIO	COMERCIAL /HOSTELERO	1.844	5%	1,1	2.029
	HOTELERO	0		1	0
	TOTAL TERCIARIO	1.844			2.029
INDUSTRIAL	ALMACENAJE				
	INDUSTRIAL PRODUCTIVO				
	AGROINDUSTRIAL				
	TOTAL INDUSTRIAL	35.038	95%	0,95	33.287
DOTACIONAL PRIVADO				1	0
TOTALES		36.883			35.315

Los usos indicados como compatibles y prohibidos se refieren a su implantación como uso principal en parcela.

El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.

Se permite una variación de un 5% de la edificabilidad asignada a los distintos usos, siempre que se no se superen ni la edificabilidad total en m² construidos, ni el aprovechamiento medio establecido en las presentes fichas.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-5**

NOMBRE

INDUSTRIAL DE TIETAR 2**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL****DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS**

Reservas dotacionales de carácter local: mínimo según artículo 74 de la LSOTEX / Resultado alcanzando el aprovechamiento máximo.

TOTAL DOTACIONES	>= 15 % del suelo total	18.562,95 m ² s
ZONAS VERDES	>= 2/3 del total de cesiones dotaciones	12.375,30 m ² s
EQUIPAMIENTOS	Resto	6.187,65 m ² s
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0,5 plaza pública / 100 m ² edif.	185 pl.
	1 plaza privada / 100 m ² edif.	369 pl.

CONDICIONES DE DESARROLLO

INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del sector la establecerá el Plan Parcial.
GESTIÓN	Gestión Directa. Iniciativa de planeamiento pública.
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del sector podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO	El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. Glorieta de acceso a los sectores 1 y 5 (RB-SG-C-RV-3), señalada como SG exterior con la superficie a obtener por cada sector y a ejecutar con cargo a ambos sectores Camino General nº8: En el momento del desarrollo del ámbito, el Ayuntamiento acordará con la CHT la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo del polígono, así como el mantenimiento de los tramos afectados.
CONDICIONES DERIVADAS DE AFECCIONES SECTORIALES	PROTECCIÓN DE CAUCES. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. Así mismo, en el Programa de Ejecución que desarrolle el ámbito se aportará documentación técnica en la que se incluya el estudio de los cauces afectados con grado adecuado de detalle tanto para la situación pre-operacional, como la post-operacional, en el que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce como las zonas inundables por avenidas extraordinarias de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. El estudio deberá incluir igualmente una estimación de la Zona de Flujo Preferente según queda definida en el citado Reglamento, concretamente en su artículo 9. Será obligatorio la reserva de una franja de zona verde a lo largo de la acequia situada al Este del ámbito, debiendo alejarse la red de saneamiento en esa zona.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-5**

NOMBRE

INDUSTRIAL DE TIETAR 2**DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	A determinar en el Plan Parcial.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
DISEÑO URBANO	La ordenación detallada del sector deberá tener en cuenta los siguientes aspectos: • La ordenación preverá la localización de espacios libres de uso público en aquellas zonas que pudieran estar afectadas por inundabilidad en período de retorno de 500 años. • La ordenación integrará las infraestructuras eléctricas existentes y propuestas, mediante actuaciones de soterramiento y/o desvío. • Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la legislación sobre accesibilidad. • Situación de las dotaciones públicas: Se localizarán en zonas topográficamente adecuadas, evitando localizaciones residuales • La ordenación preverá las plazas de aparcamiento exigibles en virtud del artículo 28.2-d del RPLANEX.
PLAZOS	Para la programación del ámbito se establece un plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

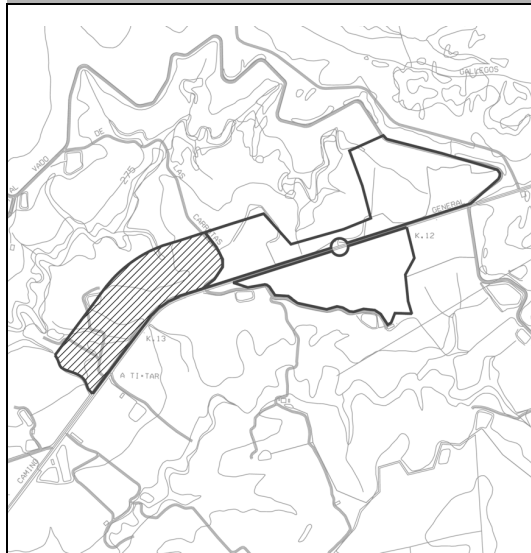
SUB SE-6

NOMBRE

INDUSTRIAL DE TIÉTAR 3

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Está situado en la carretera que une Tiétar con Barquilla de Pinares.

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX).

ÁREA DE REPARTO

AR- A

SUPERFICIES

SECTOR NETO (m ² s)	92.755
RED BÁSICA EXTERIOR ADSCRITA (m ² s)	0
RED BÁSICA INTERIOR AL SECTOR (m ² s)	0
SUPERFICIE TOTAL (m ² s)	92.755
ÁREA DE REPARTO (m ² s)	294.308

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	27.827	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c /m ² s)	0,30
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² up)	26.644	DENSIDAD (viv/Ha)	0,00
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² up /m ² s)	0,29	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0

USOS

USO GLOBAL	Industrial
USO PORMENORIZADO	Almacenaje y Distribución (IA) Industrial Productivo (IP), Agroindustrial (IG)
USOS COMPATIBLES	Terciario. Dotacional público.
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

RÉGIMEN DE USOS

SUB SE-6					
USO	TIPO	EDIFICABILIDAD (m ² c)	%	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (m ² up)
RESIDENCIAL	VIVIENDA PROTEGIDA				
	VIVIENDA LIBRE				
TOTAL RESIDENCIAL		0			0
TERCIARIO	COMERCIAL /HOSTELE	1.391	5%	1,1	1.530
	HOTELERO	0		1	0
TOTAL TERCIARIO		1.391			1.530
INDUSTRIAL	ALMACENAJE				
	INDUSTRIAL PRODUCTIVO				
	AGROINDUSTRIAL				
TOTAL INDUSTRIAL		26.435	95%	0,95	25.113
DOTACIONAL PRIVADO				1	0
TOTALES		27.827			26.644

Los usos indicados como compatibles y prohibidos se refieren a su implantación como uso principal en parcela.

El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.

Se permite una variación de un 5% de la edificabilidad asignada a los distintos usos, siempre que se no se superen ni la edificabilidad total en m² construidos, ni y el aprovechamiento medio establecido en las presentes fichas.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE		SUB SE-6
NOMBRE	INDUSTRIAL DE TIÉTAR 3	

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		
DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS		
Reservas dotacionales de carácter local: mínimo según artículo 74 de la LSOTEX / Resultado alcanzando el aprovechamiento máximo.		
TOTAL DOTACIONES	>= 15 % del suelo total	13.913,25 m²s
ZONAS VERDES	>= 2/3 del total de cesiones dotaciones	9.275,50 m²s
EQUIPAMIENTOS	Resto	4.637,75 m²s
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0,5 plaza pública / 100 m² edif.	140 pl.
	1 plaza privada / 100 m² edif.	279 pl.

CONDICIONES DE DESARROLLO	
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada del sector la establecerá el Plan Parcial.
GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del sector podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO	El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas. Camino General nº8: En el momento del desarrollo del ámbito, el Ayuntamiento acordará con la CHT la ejecución de las obras necesarias para el desarrollo del polígono, así como el mantenimiento de los tramos afectados.

BASES PARA LA EJECUCIÓN	
UNIDADES DE ACTUACIÓN	A determinar en el Plan Parcial.
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
DISEÑO URBANO	La ordenación detallada del sector deberá tener en cuenta los siguientes aspectos: • La ordenación preverá la localización de espacios libres de uso público en aquellas zonas que pudieran estar afectadas por inundabilidad en período de retorno de 500 años. • La ordenación integrará las infraestructuras eléctricas existentes y propuestas, mediante actuaciones de soterramiento y/o desvío. • Se deberán minimizar los movimientos de tierras, generando unas pendientes ajustadas a la legislación sobre accesibilidad. • Situación de las dotaciones públicas: Se localizarán en zonas topográficamente adecuadas, evitando localizaciones residuales • La ordenación preverá las plazas de aparcamiento exigibles en virtud del artículo 28.2-d del RPLANEX.
PLAZOS	Para la programación del ámbito se establece un plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

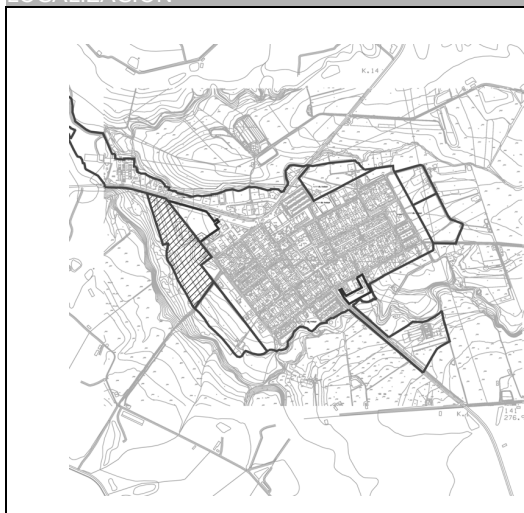
SUB SE-7

NOMBRE

RESIDENCIAL OESTE 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Está situado en el borde Oeste del núcleo de Tiétar

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX).

ÁREA DE REPARTO

AR- C

SUPERFICIES

SECTOR NETO (m²s)	38.887
RED BÁSICA EXTERIOR ADSCRITA (m²s)	0
RED BÁSICA INTERIOR AL SECTOR (m²s)	0
SUPERFICIE TOTAL (m²s)	38.887
ÁREA DE REPARTO (m²s)	66.016

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m²c)	23.332	COEF. EDIFICABILIDAD (m²c / m²s)	0,60
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m²up)	23.332	DENSIDAD (viv/Ha)	15
APROVECHAMIENTO MEDIO (m²up / m²s)	0,60	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	62

USOS

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial Unifamiliar (RU)
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

RÉGIMEN DE USOS

	USO	TIPO	EDIFICABILIDAD (m²c)	%	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (m²up)
	RESIDENCIAL	VIVIENDA PROTEGIDA	7.000	30%	1	7.000
		VIVIENDA LIBRE	16.333	70%	1	16.333
	TOTAL RESIDENCIAL		23.332			23.332
	TERCIARIO	COMERCIAL /HOTELERO	0		1,1	0
		HOTELERO	0		1	0
	TOTAL TERCIARIO		0			0
	INDUSTRIAL	ALMACENAJE				
		INDUSTRIAL PRODUCTIVO				
		AGROINDUSTRIAL				
TOTAL INDUSTRIAL		0		0,95	0	
TOTALES			23.332			23.332

Los usos indicados como compatibles y prohibidos se refieren a su implantación como uso principal en parcela.

El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.

Se permite una variación de un 5% de la edificabilidad asignada a los distintos usos, siempre que se no se superen ni la edificabilidad total en m² construidos, ni y el aprovechamiento medio establecido en las presentes fichas.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-7**

RESIDENCIAL NORTE

RESIDENCIAL OESTE 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS**

Reservas dotacionales de carácter local: mínimo según artículo 74 de la LSOTEX / Resultado alcanzando el aprovechamiento máximo.

TOTAL DOTACIONES	$\geq 20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	4.666 m^2s
ZONAS VERDES	$\geq 10 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	2.333 m^2s
EQUIPAMIENTOS	Resto hasta $\geq 20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	2.333 m^2s
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0,5 plaza pública / 100 $\text{m}^2 \text{ edif.}$	117 pl.
	1 plaza privada / 100 $\text{m}^2 \text{ edif.}$	233 pl.

CONDICIONES DE DESARROLLO

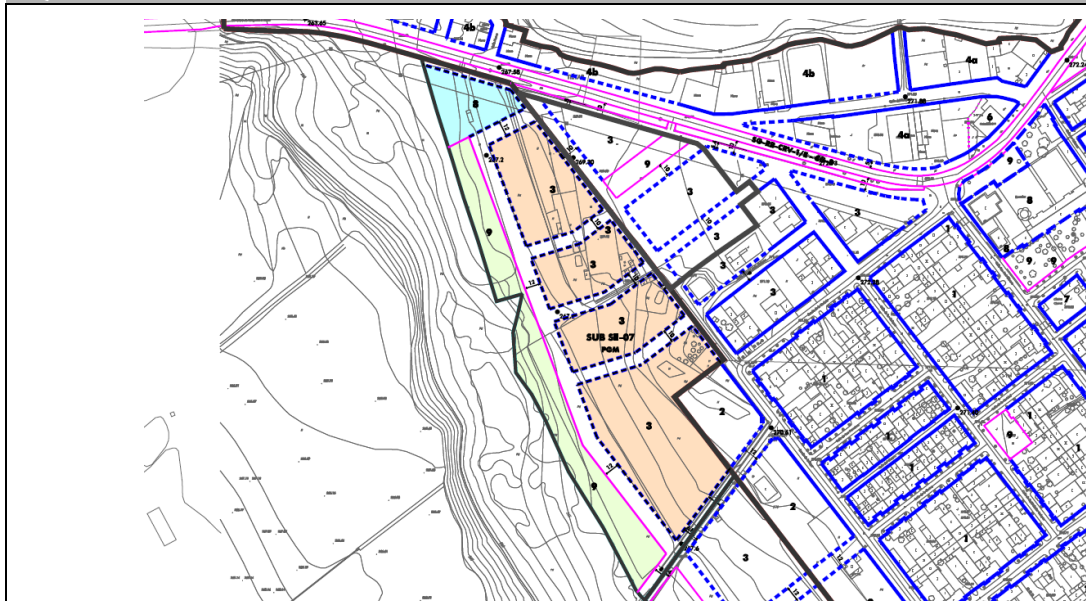
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada se establece directamente por el Plan General.
GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del sector podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO	El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.

BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
DISEÑO URBANO	La localización entre el Camino General de CHT y el Arroyo Carcaboso, incluido en la ZEC "Río Tiétar" y la ZEPA "Río y Pinares del Tiétar", además de la afección hidrológica en el borde del ámbito (la línea Q-500 afecta a la zona verde), obliga a plantear una importante franja de zonas verdes y equipamientos separando las manzanas residenciales de estos elementos. Las características del núcleo urbano de Tiétar, con un ámbito de protección como conjunto urbano marcan la pauta del trazado viario en las ampliaciones, debiéndose mantener la continuidad del viario y la nitidez del borde edificado, con un viario de borde al oeste de la zona residencial, permitiéndose en el lado exterior únicamente zonas verdes y equipamientos.
PLAZOS	Para la programación del ámbito se establece un plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-7****NOMBRE**

RESIDENCIAL OESTE 1

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

SUB SE-7									ESTÁNDARES DOTACIONALES S/LSOTEX	
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m²c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m²c u.p)	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
M1	3	Residencial Unifamiliar Extensiva	4.283		1.2461	5.337	1	5.337		
M2	3	Residencial Unifamiliar Extensiva	2.936		1.2461	3.659	1	3.659		
M3	3	Residencial Unifamiliar Extensiva	2.548		1.2461	3.175	1	3.175		
M4	3	Residencial Unifamiliar Extensiva	8.957		1.2461	11.161	1	11.161		
TOTAL LUCRATIVO				18.724		23.332	1	23.332		
ZV	VJ-7	Jardín del Arroyo Carcaboso 1(1)	7.693						7.693	2.333
TOTAL ZV				7.693						
EQ	EO-8	Equipamiento público	2.305						2.305	2.333
TOTAL EQ				2.305						
VIARIO		Calles y plazas	10.165						9.998	4.666
APARCAMIENTO		Aparcamiento	0							
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				10.165						
TOTAL SUELOS PÚBLICOS				20.163						
SUPERFICIE SECTOR				38.887						

PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	
min.s/LSOTEX			0,60
Plazas públicas	117	121 en ordenación	
Plazas privadas	233	s/ ordenanza, min. 231	

Nº plazas mínimas	2	2 en ordenación
-------------------	---	-----------------

(1) Afección parcial Q500 Arroyo

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.



SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

SUB SE-8

NOMBRE

RESIDENCIAL OESTE 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LOCALIZACIÓN



DATOS GENERALES

DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

Está situado en el borde Oeste del núcleo de Tiétar

RÉGIMEN

General del SUB (art. 30 Ley 9/2010, que modifica la Ley 15/2001 LSOTEX)

ÁREA DE REPARTO

AR- C

SUPERFICIES

SECTOR NETO (m ² s)	27.129
RED BÁSICA EXTERIOR ADSCRITA (m ² s)	0
RED BÁSICA INTERIOR AL SECTOR (m ² s)	0
ÁREA DE REPARTO (m ² s)	66.016

PARÁMETROS TOTALES

EDIFICABILIDAD TOTAL (m ² c)	16.277	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c / m ² s)	0,60
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m ² up)	16.277	DENSIDAD (viv/Ha)	18
APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² up / m ² s)	0,60	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	50

USOS

USO GLOBAL	Residencial
USO PORMENORIZADO	Residencial Unifamiliar (RU)
USOS COMPATIBLES	Según Tabla de Régimen de Usos
USOS PROHIBIDOS	Los no permitidos expresamente

RÉGIMEN DE USOS

	USO	TIPO	EDIFICABILIDAD AD (m ² c)	%	COEF. PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO (m ² up)
	RESIDENCIAL	VIVIENDA PROTEGIDA	4.883	30%	1	4.883
		VIVIENDA LIBRE	11.394	70%	1	11.394
	TOTAL RESIDENCIAL		16.277			16.277
	TERCIARIO	COMERCIAL / HOSTELERO / OFIC.	0		1,1	0
		HOTELERO	0		1	0
	TOTAL TERCIARIO		0			0
	INDUSTRIAL	ALMACENAJE				
		INDUSTRIAL PRODUCTIVO				
		AGROINDUSTRIAL				
	TOTAL INDUSTRIAL		0		0,95	0
	TOTALES		16.277			16.277

Los usos indicados como compatibles y prohibidos se refieren a su implantación como uso principal en parcela.

El régimen de usos complementarios al principal de la parcela se regula por las condiciones de la ordenanza zonal correspondiente.

Se permite una variación de un 5% de la edificabilidad asignada a los distintos usos, siempre que se no se superen ni la edificabilidad total en m² construidos, ni y el aprovechamiento medio establecido en las presentes fichas.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-8**

RESIDENCIAL NORTE

RESIDENCIAL OESTE 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**DOTACIONES LOCALES MÍNIMAS**

Reservas dotacionales de carácter local: mínimo según artículo 74 de la LSOTEX / Resultado alcanzando el aprovechamiento máximo.

TOTAL DOTACIONES	$\geq 20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	3.256 m^2s
ZONAS VERDES	$\geq 10 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	1.628 m^2s
EQUIPAMIENTOS	Resto hasta $\geq 20 \text{ m}^2\text{s} / 100 \text{ m}^2 \text{ edif.}$	1.628 m^2s
PLAZAS DE APARCAMIENTO	0,5 plaza pública / 100 $\text{m}^2 \text{ edif.}$	81 pl.
	1 plaza privada / 100 $\text{m}^2 \text{ edif.}$	163 pl.

CONDICIONES DE DESARROLLO

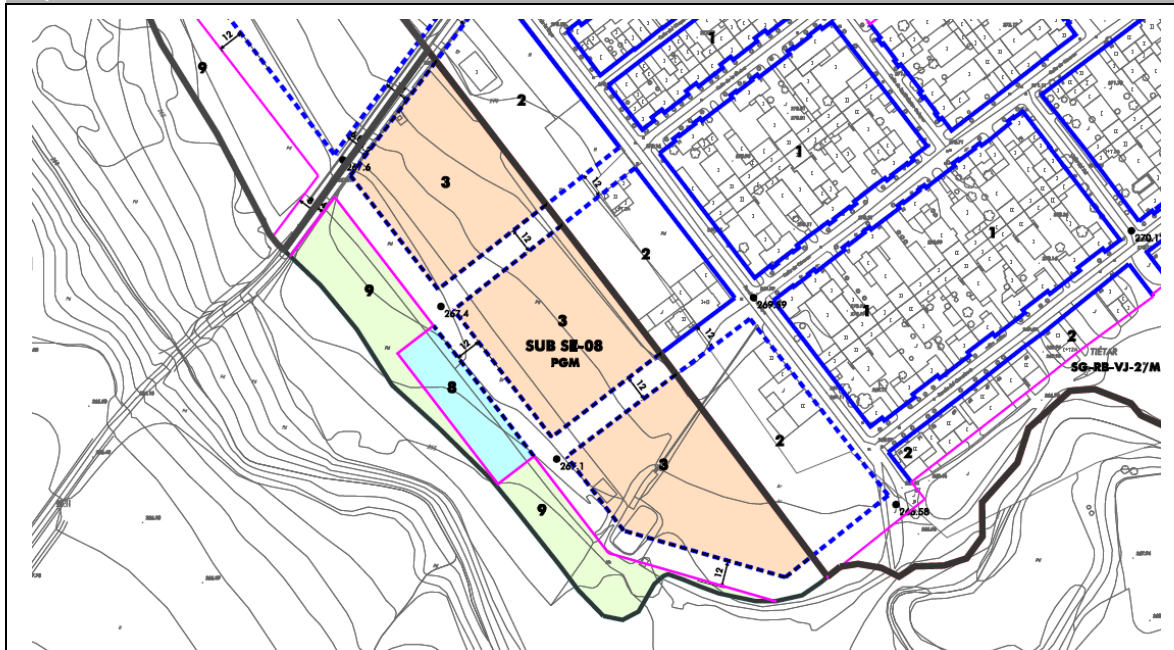
INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DETALLADA	La ordenación detallada se establece directamente por el Plan General.
GESTIÓN	Gestión Indirecta. Iniciativa de planeamiento privada.
SECUENCIA RESPECTO A OTROS SECTORES	El desarrollo del sector podrá iniciarse directamente tras la aprobación definitiva del PGM, sin esperar al desarrollo previo de ningún sector.
ACTUACIONES PREVIAS NECESARIAS PARA EL DESARROLLO	El Programa de Ejecución incluirá la previsión, a cargo de la promoción del ámbito, de la ejecución de las infraestructuras de conexión con las redes generales viarias y de servicios; así como las de ampliación y refuerzo de las existentes fuera de la actuación, que ésta demande por su dimensión y características específicas.

BASES PARA LA EJECUCIÓN

UNIDADES DE ACTUACIÓN	Única
CALIDAD DE URBANIZACIÓN	Deberán cumplirse las condiciones de calidad de urbanización establecidas en la presente Normativa Urbanística.
DISEÑO URBANO	La localización entre el núcleo edificado y el Arroyo Carcaboso, incluido en la ZEC "Río Tiétar" y la ZEPA "Río y Pinares del Tiétar" y con una afección hidrológica hasta el borde del ámbito, obliga a plantear una importante franja de zonas verdes y equipamientos separando las manzanas residenciales de estos elementos. Las características del núcleo urbano de Tiétar, con un ámbito de protección como conjunto urbano marcan la pauta del trazado viario en las ampliaciones, debiéndose mantener la continuidad del viario y la nitidez del borde edificado, con un viario de borde al oeste de la zona residencial, permitiéndose en el lado exterior únicamente zonas verdes y equipamientos.
PLAZOS	Para la programación del ámbito se establece un plazo de 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGM.

**SECTOR DE SUELO URBANIZABLE****SUB SE-8****NOMBRE**

RESIDENCIAL OESTE 2

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**ESQUEMA DE ORDENACIÓN****USOS PORMENORIZADOS Y CESIONES LOCALES**

SUB SE-8									ESTÁNDARES DOTACIONALES S/ LSOTEX	
REFERENCIA ORDENANZA MANZANA	ORDENANZA	USO	SUPERFICIE POR MANZANA m²suelo	SUPERFICIE POR ORDENANZA m²suelo	EDIF. NETA m²c/m²s	EDIFICABILIDAD POR ORDENANZA (m²c)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA AL USO PRINCIPAL (m²c u.p)	ORDENACIÓN	ESTÁNDARES MÍNIMOS
M1	3	Residencial Unifamiliar Extensiva	4.837		1,0953	5.298	1	5.298		
M2	3	Residencial Unifamiliar Extensiva	4.798		1,0953	5.255	1	5.255		
M3	3	Residencial Unifamiliar Extensiva	5.226		1,0953	5.724	1	5.724		
TOTAL LUCRATIVO				14.861		16.277	1	16.277		
ZV	VJ-8	Jardín del Arroyo Carcaboso 2	4.841							
TOTAL ZV				4.841					4.841	1.628
EQ	EO-9	Equipamiento público	1.628							
TOTAL EQ				1.628					1.628	1.628
VIARIO		Calles y plazas	5.799						6.469	3.255
APARCAMIENTO		Aparcamiento	0							
TOTAL VIARIO + APARCAMIENTO				5.799						
TOTAL SUELOS PUBLICOS				12.268						
SUPERFICIE SECTOR				27.129						

PLAZAS DE APARCAMIENTO		COEF. EDIFICABILIDAD (m²c/m²s)	
	min.s/LSOTEX		0,600
Plazas públicas	81	APROVECHAMIENTO MEDI	
Plazas privadas	163		0,600
Nº plazas minusv.		2	2 en ordenación

OBSERVACIONES

Se permiten como usos compatibles los señalados como tales en las Fichas de Zona de Ordenanza, a los que no habrá que aplicar coeficiente de uso. Las condiciones de aplicación de la ordenanza serán las recogidas en la ficha correspondiente, a excepción de la edificabilidad, que estará limitada por lo establecido en la tabla anterior.

TÍTULO 11. SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 11.1. DETERMINACIONES GENERALES.

SUBCAPÍTULO 11.1.1. ÁMBITO Y CATEGORÍAS.

Artículo 11.1.1.1 DELIMITACIÓN. [E]

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

Artículo 11.1.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. [E]

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme al artículo 7 de Reglamento de Planeamiento de Extremadura y al artículo 11 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Las categorías definidas para el SNU son:

1. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

- a. SNUP-N1 de protección Natural de Red Natura 2000, que incluye ZEPA y ZEC.
- b. SNUP-N2 de protección Natural de Dehesas, que corresponde con los hábitats naturales de interés y el Monte de Utilidad Pública.
- c. SNUP-N3 de protección Natural de ecosistemas fluviales.
- d. SNUP-E1 de protección estructural agrícola.
- e. SNUP-I de protección de infraestructuras.

Sobre estas categorías de SNU se superponen afecciones sectoriales, a saber:

- a. Afección hidrológica conforme a lo establecido en la Ley 46/1999, de Aguas.
- b. Montes de Utilidad Pública, conforme a lo establecido en la Ley 10/2006, de Montes, revisada en 2015, y el Decreto 485/1962 por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

Y, además:

1. Para la totalidad del territorio del Municipio se establece una protección superpuesta a las concretas de cada ámbito por estar incluido en zonas reguladas por la Directiva Europea 79/409 sobre protección de aves.
2. Se delimitan los ámbitos correspondientes a los núcleos rurales tradicionales existentes en el municipio. Estos ámbitos no constituyen en sí mismos una categoría de Suelo No Urbanizable, encontrándose en suelos de distinto tipo y condición. Se asignan unas condiciones complementarias a las establecidas para la categoría de Suelo No Urbanizable en que se encuentren, reflejadas en la ficha de Condiciones Particulares.

Conforme a lo señalado en la memoria ambiental, para cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo No Urbanizable Protegido se deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.

Artículo 11.1.1.3 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP). [E]

Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable protegido el Plan General Municipal distingue entre:

1. Suelo No Urbanizable con protección natural. (SNUP-N)

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos.

a. Suelo No Urbanizable de protección natural de Red Natura 2000. (SNUP-N1).

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N1 en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Los suelos incluidos en esta categoría incluyen los pertenecientes a la Red Natura 2000, ZEC “Río Tiétar” y ZEPA “Río y Pinares del Tiétar”, que cuentan con Plan de Gestión aprobado.

Sobre algunos de estos ámbitos concurren condiciones de protección derivadas de normativas sectoriales, Ley de Aguas y Ley de Montes, que deberán cumplirse de forma adicional a las establecidas para esta categoría de SNUP.

Las condiciones de actuación en SNUP-N1 serán las más restrictivas de las categorías que afecten relativas a cada aspecto concreto.

En estos lugares se han de aplicar las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies para las cuales se haya designado el lugar.

Se ha considerado oportuno establecer una categoría específica de protección para estos suelos, como integrantes de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura con arreglo a la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

En las zonas incluidas en la Red Natura 2000, en cumplimiento del artículo 56 quarter de la Ley 8/1998, modificada por la Ley 9/2006, junto con el decreto 110/2001, **se deberá valorar la afección de todas las actividades mediante un informe** donde se tendrá en cuenta lo citado en dicho artículo

b. Suelo No Urbanizable de protección natural de Dehesas (hábitats de interés). (SNUP-N2).

En el término municipal existe un área perteneciente a la Zona de Especial Conservación “Cañada del Venero” (ES4320062), así catalogado con arreglo a la Directiva Hábitats y en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

La Junta de Extremadura, en virtud de sus competencias en materia medioambiental, propuso este lugar como Lugar de Importancia Comunitaria (LICs) para ser incluida por la Unión Europea en la Red Natura 2000 como ZECs.

En estos lugares se han de aplicar las medidas de conservación necesarias para el mantenimiento o reestablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los hábitats naturales y/o de las poblaciones de las especies para las cuales se haya designado el lugar.

Se ha considerado oportuno establecer una categoría específica de protección para estos suelos, como integrantes de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura con arreglo a la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

c. Suelo No Urbanizable de protección natural de Ecosistemas Fluviales. (SNUP-N3).

Incluye las riberas de los ríos Arroyo Carcaboso, Quebrada de Rodeo Grande, Quebrada del Tejar, Quebrada de las Estacas, Quebrada Oscura, Quebrada de Gamito, Quebrada de las Balsillas.

Su objetivo es la protección del ecosistema característico de las márgenes de los ríos.

2. Suelo No Urbanizable con protección estructural. (SNUP-E).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de protección estructural.

a. Suelo No Urbanizable de protección estructural agrícola. (SNUP-E1).

Se refiere a los terrenos agrícolas del entorno del río Tiétar.

Estos suelos agrupan cultivos agrícolas de regadío y áreas de pastizales intercalados con las parcelas agrícolas, incluyendo alguna edificación dispersa.

Se trata de los suelos con mayor valor y potencial agrícola del municipio. Por ello se considera necesario sea mantenido al margen del proceso de urbanización diseminada.

Su conservación requiere una limitación total frente a la urbanización y cierta limitación de uso, permitiéndose aquellos que han venido desarrollándose tradicionalmente y potenciándose los usos encaminados a la preservación de su valor ambiental y aprovechamiento agrícola y forestal.

3. Suelo No Urbanizable con protección de infraestructuras. (SNUP-I)

Con arreglo al artículo 7 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad, en la variedad específica de protección de infraestructuras y equipamientos.

a. SNUP-I1, de Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al R.D. 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

b. SNUP-I2, de Protección de Carreteras.

Conforme a:

- Ley 37/2015, de Carreteras del Estado.
- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Artículo 11.1.1.4 AFECCIONES SECTORIALES [E].

Además de las determinaciones propias de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable, serán de aplicación condiciones complementarias conforme a las siguientes afecciones sectoriales en los ámbitos que correspondan por sus características o por las actividades reguladas por la respectiva normativa.

1. Protección Hidrológica, conforme a la Ley de Aguas y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
2. Protección de Hábitats de Interés, conforme a la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

3. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión, conforme al Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09; así como al R.D. 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica y el Decreto 47/2004, por el que se aprueban las Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente de Extremadura.
4. Protección de carreteras, conforme a las leyes de carreteras estatal y autonómica.

En particular, respecto de las propiedades colindantes con las autovías, las carreteras nacionales y las autonómicas, por estar afectadas por las zonas de protección y las consiguientes limitaciones de uso y acceso indicadas en la normativa estatal y autonómica de aplicación, las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras citadas, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a las carreteras, vías de servicio o enlaces (el acceso directo a las autovías está prohibido por Ley con carácter general), precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización del organismo titular de la vía. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las carreteras, accedan a las carreteras, vías de servicio o enlaces utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (sea en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del acceso de no producirse, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización o informe favorable, en su caso para el acondicionamiento del mismo.
5. Protección de Montes.
6. También será de aplicación la **Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas**, que indica que los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualquiera que sea la titularidad del terreno, son bienes de dominio público y, por tanto, según el artículo 70, punto 1.1.e) de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura el: *"tratamiento, conforme a su legislación reguladora y para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal*, y, por último, lo que dispone el artículo 122 de la anteriormente señalada Ley de Minas, que indica que *"Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico"*
7. Decreto 67/2015, de 14 de abril, por el que se deroga el Decreto 160/2010, de 16 de julio, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica, mediante parques eólicos, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
8. Protección de la Avifauna conforme a la Directiva Europea 79/409. El municipio de Peraleda de la Mata se encuentra incluido en gran parte en el ámbito de protección de aves IBA306 "Campo Arañuelo - Embalse de Valdecañas".

SUBCAPÍTULO 11.1.2. OTRAS PROTECCIONES Y AFECCIONES SECTORIALES.

Artículo 11.1.2.1 INFORME DE AFECCIÓN A RED NATURA 2000 [E]

Los proyectos y actuaciones que se planteen en espacios de la Red Natura 2000 o en ámbitos incluidos como Hábitats prioritarios en el anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE, deberán contar con Informe de Afección favorable de la Dirección General de Medio Ambiente, conforme al artículo 9 del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Natura 2000 en Extremadura.

Artículo 11.1.2.2 PROTECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN. [E]

Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como a la Ley 54/2997, de 27 de noviembre del sector eléctrico y al R.D. 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

Artículo 11.1.2.3 PROTECCIÓN CONFORME A LA DIRECTIVA EUROPEA 79/409. [E]

El municipio de Peraleda de la Mata se encuentra incluido en gran parte en el ámbito de protección de aves IBA306 "Campo Arañuelo - Embalse de Valdecañas".

En las actividades que se realicen en SNU se deberá tener en cuenta lo establecido en dicha directiva. Se tendrá especial cuidado en la instalación de nuevas líneas eléctricas aéreas.

Artículo 11.1.2.4 PROTECCIONES DE CAMINOS PÚBLICOS. [E]

Quedan regulados en los términos establecidos por la Ley 6/2015, Agraria de Extremadura.

SUBCAPÍTULO 11.1.3. RÉGIMEN GENERAL**Artículo 11.1.3.1 CONTROL DE LAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE [E]**

Cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos.

Así, los actos de utilización, transformación, construcción, edificación o instalación permitidos en suelo no urbanizable en virtud de la presente normativa están sujetos al siguiente régimen:

1. Requerirán Calificación Urbanística en suelo no urbanizable los actos permitidos que figuren entre los previstos en el artículo 69 LOTUS.
2. Requerirán comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y usos del suelo permitidos que figuren entre los enumerados en los artículos 162 y 163 LOTUS.
3. Requerirán licencia municipal previa los actos de edificación y usos del suelo permitidos que figuren entre los enumerados en los artículos 146 y 151 LOTUS.
4. Requerirán Autorización Ambiental, integrada o unificada, las instalaciones y actividades señaladas respectivamente en los artículos 11 y 14 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.
5. Requerirán Comunicación Ambiental, autonómica o municipal, las instalaciones y actividades señaladas respectivamente en los artículos 27 y 33 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.
6. Requerirán Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria, simplificada o abreviada, los proyectos señalados respectivamente en los artículos 62, 73 y 78 de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.

Los requisitos anteriores no son excluyentes entre sí, pudiendo un acto determinado precisar el cumplimiento de más de uno de ellos, en función de su naturaleza específica.

Artículo 11.1.3.2 PARCELACIONES Y SEGREGACIONES [E]

En Suelo No Urbanizable no podrán autorizarse segregaciones o divisiones de fincas cuando generen como resultado parcelas con superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo, determinada para cada municipio y uso del suelo por el Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en Extremadura; o disposición que la modifique o sustituya.

Así mismo, queda prohibida en Suelo No Urbanizable la subdivisión de fincas en lotes independientes, vinculados a cuotas de participación sobre la titularidad de un conjunto proindiviso, cuando conlleven derecho de utilización exclusiva sobre porciones de terreno de superficie inferior a la Unidad Mínima de Cultivo.

En el momento de la redacción del presente Plan General, la Unidad Mínima de Cultivo en el municipio es de 8 Has para terrenos de secano y 0,75 has para terrenos de regadío.

Artículo 11.1.3.3 NÚCLEO DE POBLACIÓN. DEFINICIÓN Y RIESGO DE FORMACIÓN [E]

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificaciones de uso predominante residencial, que por sus características pudiera demandar la dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas; en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 65.3 de la LOTUS, a los efectos de asegurar la no formación de nuevos núcleos de población, se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de un nuevo núcleo de población cuando se dé uno de estos dos supuestos:

1. Que la actuación pretenda una nueva edificación para uso residencial a una distancia menor de 200 metros del límite del suelo urbano o urbanizable.
2. Que la actuación pretenda una nueva edificación para uso residencial donde ya existan previamente tres o más viviendas dentro de un círculo de 150 metros de radio y centro en el centroide de la edificación pretendida.

CAPÍTULO 11.2. APROVECHAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE

SUBCAPÍTULO 11.2.1. UTILIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 11.2.1.1 ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE [E].

A los efectos de establecer las actuaciones permitidas por el Plan General en cada categoría de Suelo No Urbanizable, se diferencian los siguientes tipos de uso:

1. Usos primarios del medio rural: Son los correspondientes a una utilización racional de los recursos naturales sin alterar la naturaleza rústica de los terrenos, vinculados a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas. No conllevan transformación de la topografía del terreno y no generan alteración de las condiciones ecológicas o edafológicas del suelo en el que se implantan.
2. Usos no primarios.
 - a. Construcciones, edificaciones e instalaciones auxiliares vinculadas a usos primarios.
 - b. Construcciones, edificaciones, instalaciones y obras no vinculadas a usos primarios del medio rural, que precisan calificación urbanística a efectos de legitimación previa.
3. Otras actuaciones.

En los siguientes artículos se detallan las actuaciones contempladas en cada una de estas tres categorías.

Artículo 11.2.1.2 USOS PRIMARIOS DEL MEDIO RURAL [E].

Salvo que expresamente se prohíban para alguna categoría de suelo específica, en Suelo No Urbanizable podrán autorizarse los usos primarios propios del medio rural, comprendidos en la siguiente tabla.

USOS PRIMARIOS

AGRÍCOLA	AA	AA1	Horticultura en pequeña explotación
		AA2	Cultivos agrícolas intensivos o extensivos
GANADERO	AG	AG3	Ganadería extensiva
		AG4	Piscicultura y acuicultura
		AG5	Apicultura
		AG6	Lombricultura, Helicicultura y similares
		AG8	Actividades cinegéticas y de pesca
FORESTAL	EF	EF1	Conservación
		EF2	Producción con especies autóctonas
		EF3	Producción con especies de crecimiento rápido o exóticas

Artículo 11.2.1.3 Usos No PRIMARIOS EN SUELO NO URBANIZABLE [E].

Los usos no primarios admisibles en Suelo No Urbanizable conforme al artículo 18 LSOTEX, son clasificados por el Plan General en los siguientes grupos:

1. **Grupo 1:** Construcciones, edificaciones e instalaciones auxiliares vinculadas a la explotación del resto de la finca mediante actividades y usos primarios del medio rural de los definidos en el artículo anterior.
2. **Grupo 2:** Construcciones, edificaciones e instalaciones destinadas a actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y análogas, no directamente vinculadas a la explotación primaria del resto de la finca.
3. **Grupo 3:** Actividades de extracción de recursos minerales, entendiendo incluidas las explotaciones mineras bajo tierra y a cielo abierto, las canteras y las extracciones de áridos o tierras, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a su funcionamiento.
4. **Grupo 4:** Depósito de materiales y residuos no urbanos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos al aire libre.
5. **Grupo 5:** Servicios Públicos e Infraestructuras en general, así como las construcciones e instalaciones necesarias para su ejecución, conservación y servicio.
6. **Grupo 6:** Servicios de carretera.
7. **Grupo 7:** Usos dotacionales de interés público.
8. **Grupo 8:** Otros usos de interés público; comerciales, industriales, de almacenamiento, vinculados al ocio o de cualquier otro tipo; que deban emplazarse en suelo rústico ya sea a causa de sus específicos requerimientos en materia de ubicación, superficie, accesos, ventilación u otras circunstancias especiales; o por su incompatibilidad con los usos urbanos.
9. **Grupo 9:** Construcciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada (RU) que no formen un nuevo núcleo de población.
10. **Grupo 10:** Instalaciones destinadas a la obtención de energía a partir de cualquier fuente derivada de recursos naturales renovables sin efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan su desmantelamiento y la plena reposición del suelo a su estado natural.

En la siguiente tabla se detallan las construcciones, edificaciones e instalaciones que se contemplan en los distintos grupos, conforme a la clasificación de usos establecida en el Título 4 de la presente normativa.

USOS NO PRIMARIOS

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Título 4 NU	
		Código	Descripción
GRUPO 1 - Construcciones auxiliares	Agrícolas	AA3	Caseta de almacenado de aperos auxiliares de las labores del camp
		AA4	Almacén de maquinaria y utensilios agrícolas y almacén temporal de productos recolectados en la finca
	Ganaderas	AG3	Cobertizos y construcciones auxiliares de la ganadería extensiva
		AG4	Instalaciones auxiliares de piscicultura y acuicultura
		AG5	Instalaciones auxiliares de apicultura
		AG6	Instalaciones auxiliares de lombricultura, heliocultura y similares
	Forestales	EF1-2-3	Instalaciones auxiliares de la explotación
GRUPO 2 - Explotaciones	Naves agrícolas	AA4	Almacén de productos agrícolas. Incluye secaderos naturales.
		AA5	Instalaciones de secado de productos agrícolas por medios artificiales
		AA6	Viveros e invernaderos
		AA7	Balsas de almacenamiento de agua para riego o abrevaderos, y de evaporación para la industria aceitunera
	Naves ganaderas	AG1	Explotaciones ganaderas domésticas en nave
		AG2	Naves de ganadería intensiva
		AG7	Núcleos zoológicos
GRUPO 3	Extracción de recursos minerales	RM1	Cantera
		RM2	Extracción de áridos
		RM3	Extracción de recursos bajo tierra
		RM4	Explotación de aguas mineromedicinales
GRUPO 4 - Almacenaje y depósito al aire libre	Almacenaje	IA3	Depósito y almacenamiento al aire libre. Materiales, maquinaria, vehículos, etc.
	Infraestructuras	IC6	Vertederos y reciclado al aire libre. Residuos no urbanos.
	Aparcamientos	AP3	Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre
GRUPO 5 - Infraestructuras y servicios	Comunicaciones	RV	Red viaria
		RF	Red ferroviaria
		RT	Terminal de comunicaciones - Estación de Autobuses
			Terminal de comunicaciones - Aeronáutica
			Terminal de comunicaciones - Ferroviaria
	Centros y redes	IC-S	Depuradoras
		IC-A	Depósitos y Tratamiento de Aguas
		IC-E1	Áreas de producción de energía mediante fuentes no renovables y Centrales Eléctricas Convencionales
		IC-E2	Subestaciones eléctricas y centros de transformación
		IC-T	Centros o Antenas de telecomunicaciones
		IC-V	Vertederos y Centros de reciclado. Residuos urbanos.
		IC-G	Almacenamiento de gas, petróleo y otros
		IR-S	Coletores de saneamiento de aguas
		IR-A	Emisarios y redes de abastecimiento
		IR-E	Líneas eléctricas
		IR-T	Antenas y líneas de telecomunicaciones
		IR-G	Líneas de gas y oleoductos
		IR-O	Otras redes de infraestructuras
	Servicios urbanos	SU1	Cementerios

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Título 4 NU	
		Código	Descripción
		SU2	a.- Tanatorios y servicios funerarios con crematorio
			b.- Tanatorios y servicios funerarios sin crematorio
		SU3	Mataderos
		SU4	Servicios de limpieza
GRUPO 6	Servicios de carretera	SU5	a. Servicio de carburantes.
			b. Áreas de Servicio
GRUPO 7 - Equipamientos de interés público	Docente	E-E4	Centros universitarios
		E-E5	Otros centros educativos
	Deportivo	E-D1	Pistas descubiertas sin espectadores
		E-D2	Pistas descubiertas con espectadores
		E-D3	Estadios, Pabellones y Complejos sin espectadores
		E-D4	Estadios, Pabellones y Complejos con espectadores
		E-D6	Instalaciones deportivas extensivas al aire libre (hípica, golf, etc.)
	Cultural	E-C4	Establecimientos para espectáculos al aire libre
	Asistencial	E-A1	Sin residencia
		E-A2	Con residencia
	Sanitario	E-S2	Hospitales y sanatorios
		E-S3	Otros centros veterinarios
	Institucional	E-AI2	Seguridad Ciudadana
		E-AI3	Defensa. Cuerpos y fuerzas de seguridad
	Zonas Verdes	V	Áreas de esparcimiento que mantengan las condiciones naturales de la zona. Y jardines complementarios a los demás usos admisibles.
GRUPO 8 - Otros usos de interés público	Industria - almacenaje	IA1	Industria Escaparate
		IA2	Almacenaje y logística
	Industria - producción	IP3	Incompatibles
		IP4	Contaminantes
	Agroindustrial	IG1	Inocuas
		IG2	Compatibles
		IG3	Incompatibles
		IG4	Contaminantes
	Comercial	TC1	Local comercial (pequeños quioscos)
		TC4	Venta ocasional (mercadillo, ferias, souvenirs)
	Terciario hotelero	TH1	Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales, Hospederías, Hoteles Balneario y Apartamentos turísticos
		TH4	Campamentos y Áreas de acampada
		TH5	Hoteles rurales, Apartamentos rurales, Casas rurales y Agroturismo
	Terciario recreativo	TR1	Hostelería sin espectáculo (bares y restaurantes)
		TR2	Hostelería con espectáculo.
		TR5	Otras instalaciones de ocio (parques de atracciones, acuáticos, etc)
GRUPO 9	Residencial unifamiliar	RU	Vivienda aislada o vinculada a una explotación, sin generación de nuevo núcleo de población
GRUPO 10	Energías renovables	IP5	Producción de energía de fuentes renovables: fotovoltaica, eólica, termosolar, hidráulica y biomasa.

Artículo 11.2.1.4 OTRAS ACTUACIONES [E]

Salvo que expresamente se prohíban para alguna categoría específica de Suelo No Urbanizable, podrán autorizarse las siguientes actuaciones:

1. Instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.
2. Vallados realizados con setos o malla y soportes metálicos.
3. Reposición de muros previamente existentes.
4. Actuaciones sobre edificios previamente existentes.
5. Tala de arbolado, con las siguientes condiciones:
 - a. Además de las autorizaciones pertinentes (Administración autonómica), precisará de licencia municipal.
 - b. No se podrá talar un número superior de árboles a la permitida en el cupo anual para garantizar la regeneración del medio. Así, no será posible acumular en un año los cupos de años anteriores no ejecutados.
 - c. La selección de los árboles deberá contar con el visto bueno del agente forestal.

Artículo 11.2.1.5 USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS EN CADA CATEGORÍA DE SNU [E].

En el CAPÍTULO 11.3 de la presente normativa se especifican, para cada categoría de Suelo No Urbanizable, qué usos de entre los recogidos en los artículos anteriores son admisibles en cada una de ellas, considerándose prohibidos los no admisibles.

De entre los usos admisibles, estarán sujetos a calificación urbanística los contemplados en el artículo 23 LSOTEX.

SUBCAPÍTULO 11.2.2. CONDICIONES DE UTILIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 11.2.2.1 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS [E]

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetos al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos, según el uso correspondiente.

A. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS GRUPOS.

1. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente para cada uso, así como todas las determinaciones de la normativa del Plan General que sean aplicables.
2. En particular, la edificación cumplirá las determinaciones aplicables de entre las recogidas en el SUBCAPÍTULO 11.2.3 de la presente normativa.
3. Se destinará a arbolado la superficie de los terrenos afectados de forma que cumpla lo establecido en el artículo 27.2 LSOTEX, con el fin de proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
4. En caso de actividades sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental, no podrá iniciarse el trámite de ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la declaración de Impacto Ambiental favorable.
5. Todas las actuaciones incorporarán soluciones para evitar que las aguas residuales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes.

B. GRUPO 3. ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

1. Ninguna explotación de minería a cielo abierto será perceptible visualmente desde los núcleos urbanos.
2. Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

3. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.
4. Las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo de condiciones de la edificación de la presente normativa.

C. GRUPO 4: DEPÓSITO DE MATERIALES Y ALMACENAMIENTO.

1. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
2. Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.
3. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes.

D. GRUPO 6: ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTES Y ÁREAS DE SERVICIO

1. La realización de obras, construcciones e instalaciones artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetos al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras.
2. Las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo de condiciones de la edificación de la presente normativa.
3. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
4. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

E. GRUPOS 7 Y 8: DOTACIONES Y OTRAS ACTIVIDADES DE INTERÉS PÚBLICO.

1. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
2. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
3. Las instalaciones industriales se permitirán únicamente en el caso de que en el municipio no existan terrenos clasificados como urbanos o urbanizables con condiciones adecuadas para implantar la actividad concreta pretendida; o que se trate de industrias de categoría IP4.

F. GRUPO 9. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS

Para actuaciones sobre viviendas unifamiliares aisladas, el proyecto que se presente para la tramitación de la calificación urbanística deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, conforme a lo definido en el Artículo 11.1.3.3 de la presente normativa.

G. ACTUACIONES SOBRE EDIFICIOS EXISTENTES

Sobre las edificaciones existentes que reúnan los requisitos recogidos en el artículo 26.1.1-c LSOTEX, se admitirán las siguientes actuaciones.

1. Cambios de uso de edificios tradicionales (molinos, secaderos, majadas, etc.) a:

- a. Vivienda unifamiliar (RU).
 - b. Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales, Hospederías, Hoteles Balneario y Apartamentos turísticos (TH1).
 - c. Turismo Rural, que incluye Hoteles rurales, Apartamentos rurales, Casas rurales y Agroturismo (TH5).
 - d. Hostelería (TR1-2).
 - e. Equipamientos de interés público.
2. Podrán admitirse ampliaciones de edificaciones existentes siempre que el conjunto edificado resultante cumpla las condiciones particulares asignadas por la presente normativa al uso y a la categoría de suelo correspondiente.
 3. Para autorizar actuaciones sobre viviendas unifamiliares existentes, será preciso justificar de forma razonada que no existe riesgo de formación de Núcleo de Población, conforme a lo definido en el Artículo 11.1.3.3 de la presente normativa.

H. VALLADOS DE PARCELA

En aquellos ámbitos donde estén expresamente permitidos, y salvo restricciones adicionales en la regulación particular de la categoría de suelo correspondiente, los cerramientos de parcela en Suelo No Urbanizable sólo podrán ser opacos en su base, construyéndose en mampostería de piedra, hasta una altura máxima de ciento veinte centímetros (120 cm.) sobre la rasante de cada punto del terreno; y con una altura máxima total de doscientos veinte centímetros (220 cm.) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

Cumplirán las condiciones recogidas en el Artículo 5.8.1.5 de la presente normativa.

SUBCAPÍTULO 11.2.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 11.2.3.1 UNIDAD RÚSTICA APTA PARA LA EDIFICACIÓN [E]

Las obras, las construcciones y las instalaciones permitidas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse sobre unidades parcelarias que reúnan la dimensión mínima para ser consideradas Unidades Rústicas Aptas para la Edificación, conforme a lo establecido para cada uso y categoría de suelo en el CAPÍTULO 11.3 de la presente normativa.

Artículo 11.2.3.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN [E]

A. CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO.

Para cada categoría de Suelo No Urbanizable, en el CAPÍTULO 11.3 de la presente normativa se definen para cada uso admisible los siguientes parámetros de edificación en Suelo No Urbanizable:

1. **Altura máxima:** medida en número de plantas y altura de cornisa, en las condiciones del TÍTULO 5 de la presente normativa.
2. **Ocupación máxima:** medida en porcentaje sobre la superficie de parcela afectada.

Además de los valores establecidos en las tablas correspondientes a cada categoría de SNU, se permite actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo, playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, destinada a las labores agrícolas o con plantación de especies arbóreas propias de la zona.
3. **Edificabilidad máxima total:** que actúa como tope máximo, para el caso en que la ocupación obtenida por aplicación del porcentaje del epígrafe anterior superara estos valores de superficie construida.

B. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETRANQUEOS.

1. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.
2. Para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo, depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.
3. La edificación deberá retranquearse al menos cinco (5) metros del frente a los caminos públicos, con un mínimo de siete (7) metros a cada lado de su eje, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse del régimen específico las Vías Pecuarias o de la legislación sobre carreteras. Dentro de una finca en la que se permiten varias edificaciones, para que estas sean consideradas edificaciones diferentes, la distancia entre ellas debe ser al menos de cinco (5) metros.
4. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

C. CUBIERTAS.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Artículo 11.2.3.3 CONDICIONES ESTÉTICAS [E]

A. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

Toda edificación o instalación en SNU deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

Las viviendas agrarias y las edificaciones destinadas a las explotaciones agrarias (que se definen en el apartado I del artículo 41 del PTCA) adoptarán patrones morfológicos y tipológicos agrarios y de carácter aislado, singular o tradicional.

Se deberán cumplir las condiciones señaladas para el Suelo No Urbanizable en el CAPÍTULO 5.8 de la presente normativa.

B. CUBIERTAS.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose con teja curva árabe o teja cerámica mixta.

Excepcionalmente, en naves agropecuarias o industriales se podrá resolver la cubierta con chapa prelacada de color rojo o verde, pudiendo ser parcialmente translúcida.

C. INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Será obligatoria la adopción de medidas complementarias encaminadas a atenuar el impacto visual y paisajístico de las instalaciones que se planteen, mediante la utilización de elementos naturales del entorno (vegetación, roca, etc.).

D. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

**E. CARTELES DE PUBLICIDAD E INFORMATIVOS.**

Las condiciones físicas de los carteles se determinarán por el Ayuntamiento, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el SNUP se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

Se permiten carteles informativos de las actividades implantadas en el SNU que permitan la localización de las mismas. Quedarán regulados mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 11.2.3.4 CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE CAMINOS.**A. RETRANQUEOS A LINDES Y CAMINOS.**

1. Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, con las siguientes medidas, tomadas siempre desde el punto más favorable para el dominio público.
 - a. Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3 metros medidos desde el eje del camino.
 - b. Cuando el camino tenga una anchura de vía superior a 6 metros, el retranqueo será de 2 metros medidos desde el borde del camino.

B. CARACTERÍSTICAS FORMALES.

Deberán cumplir lo establecido en el artículo "Cerramientos de Parcela", en lo relativo al Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO 11.3. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

SUBCAPÍTULO 11.3.1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE RN 2000 SNUP-N1**Artículo 11.3.1.1 DELIMITACIÓN. [E]**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N1 en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Los suelos incluidos en esta categoría incluyen los pertenecientes a la Red Natura 2000, ZEC “Río Tiétar” y ZEPA “Río y Pinares del Tiétar”, que cuentan con Plan de Gestión aprobado.

Sobre algunos de estos ámbitos concurren condiciones de protección derivadas de normativas sectoriales, Ley de Aguas y Ley de Montes, que deberán cumplirse de forma adicional a las establecidas para esta categoría de SNUP.

Las condiciones de actuación en SNUP-N1 serán las más restrictivas de las categorías que afecten relativas a cada aspecto concreto.

En las zonas incluidas en la Red Natura 2000, en cumplimiento del artículo 56 quarter de la Ley 8/1998, modificada por la Ley 9/2006, junto con el decreto 110/2001, **se deberá valorar la afección de todas las actividades mediante un informe** donde se tendrá en cuenta lo citado en dicho artículo:

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.
2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitat o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. La apertura de caminos y pistas se incluye entre las actividades que requerirán de informe de afección dentro de estos terrenos.
3. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.
4. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:
 - a. Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.
 - b. Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.
5. En aquellos casos en los que el proyecto o actividad esté sujeta a evaluación de impacto ambiental, ya sea por la legislación estatal o autonómica específica en esta materia, o bien por así disponerlo el informe de afección, éste último formará parte del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.
6. El plazo para emitir el informe de afección a que se refiere este artículo será de dos meses. De no emitirse el informe en el plazo establecido se entenderá que es positivo.

En las zonas incluidas en “Afección Hidrológica”, según lo señalado en los planos de ordenación, cualquier actuación queda condicionada al informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tago, que podrá limitar tanto las condiciones de edificación como de uso.

Así mismo, la apertura de caminos y pistas se incluyen entre las actividades que requerirán de informe de afección en terrenos ubicados en ZEPA o ZEC.

El Plan de Gestión establece una zonificación en función de los valores ambientales, correspondiendo al municipio de Tiétar la Zona de Alto Interés (ZAI 1: Río Tiétar y afluentes de la margen izquierda), Zonas de Interés (ZI) y Zonas de Uso General.

Artículo 11.3.1.2 PLAN DE GESTIÓN DE LA ZEPA “RÍO Y PINARES DEL TIÉTAR” Y LA ZEC “RÍO TIÉTAR”. CONDICIONES PARA LA ZAI 1, ZI Y ZOU. [E]

La ZAI 1 está constituida por los elementos clave comunidad de aves forestales, hábitats ribereños y comunidad de odonatos. Engloba la totalidad de los cauces y zonas de vegetación riparia del río Tiétar, así como los arroyos de Palancoso, de Casas, del Maijón, de Santa María, de Carvacoso (y las distintas quebradas que vierten en él), del Alcañizo y de La Quebrada.

La ZI engloba la totalidad de los terrenos agrícolas incluidos en la ZEPA y ZEC, así como los pastizales y dehesas adyacentes a los cauces que vierten sus aguas al Tiétar por su margen izquierda.

Las ZUG, presentes en el municipio, están incluidas dentro de las denominadas, por el Plan de Gestión, como Zonas de Uso General “Carreteras, canales y otras infraestructuras lineales”, que engloba el Canal de la margen derecha del embalse de Rosarito, así como la totalidad de infraestructuras lineales de transporte principales (carreteras y vía de ferrocarril) que atraviesan el presente Espacio Natura 2000.

A. MEDIDAS DE CONSERVACIÓN RELATIVAS A LA ZONIFICACIÓN.

1. ZAI 1: Río Tiétar y afluentes de la margen izquierda.

a. Elemento clave: comunidad de aves forestales.

No existen medidas adicionales a las establecidas en los Programas de Conservación 1,2,3 y 4 incluidos en el apartado “4.3.2. Aves arbustivas y forestales” del Plan Director de la Red Natura 2000.

b. Elemento clave: hábitats ribereños.

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 y 4 incluidos en el apartado “4.1.5. Sistema de hábitats ribereños” del Plan Director DE LA Red Natura 2000, serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

- Se promoverá la restauración del bosque de ribera, aumentando su continuidad y su capacidad de conectividad, priorizando la regeneración de los hábitats 92A0.

c. Elemento clave: comunidad de odonatos.

No existen medidas adicionales a las establecidas en los Programas de Conservación 1 y 4 incluidos en el apartado “4.3.2. Invertebrados artrópodos I (insectos)” del Plan Director de la Red Natura 2000.

2. ZI

Estas zonas se corresponden con áreas degradadas y de menor calidad ambiental relativa dentro del espacio protegido, no incluyendo elementos que sean objeto de medidas específicas de conservación. Por tanto, esta zona se regirá según la normativa básica por la que se regulan los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

B. MEDIDAS DE CONSERVACIÓN RELATIVAS A TODO EL ÁMBITO TERRITORIAL DE GESTIÓN.

- 1. Se considera incompatible cualquier actuación que suponga un recorte o modificación permanente de la forma en que el agua circula por el cauce o que el dominio público hidráulico (canalizaciones, correcciones y extracciones de áridos), a excepción de las captaciones dirigidas a abastecimiento público en los casos en los que no existan otras alternativas técnica, económica y ambientalmente viables.*
- 2. En dominio público hidráulico es incompatible la corta de arbolado autóctono, salvo la asociada a:*
 - La eliminación de pies dañados, enfermos o muertos, por motivos fitosanitarios o de protección frente a avenidas, en los términos establecidos en el correspondiente Informe de Afección.*
 - Los trabajos de acondicionamiento de cauces (que serán ejecutados preferentemente por métodos manuales) en los términos establecidos en el correspondiente Informe de Afección.*

3. *Se evitará el uso de rodenticidas en campo abierto por posible afección (envenenamiento secundario) al alimoche, milano real y milano negro entre otras especies. En caso de usarse, siempre deberá aplicarse de tal forma que sólo sea accesible para la/s especie/s objetivo.*
4. *Se promoverá el incremento de la superficie de pinar mediante la reforestación con plantas procedentes de viveros inscritos en el Registro Nacional de Productores de Semillas y Plantas de Vivero y de material genético de origen local. Este incremento se promoverá especialmente en las zonas históricas de ocupación del pinar, actualmente deforestadas.*
5. *Los trabajos forestales en los bosques de ribera estarán orientados a la ampliación, consolidación, regeneración y/o conexión de las masas y su estructura y naturalidad, respetando o facilitando la presencia de las diferentes especies, estratos y clases de edad.*
6. *Se valorará la necesidad de crear muladares destinados principalmente a la alimentación de milano real y alimoche (aportes frecuentes de pequeñas cantidades a primera y última hora del día), tanto en época reproductora como invernal.*
7. *Se valorará la ampliación de ambos espacios mediante la inclusión total o parcial de las siguientes propuestas:*
 - a. *Incluir en la ZEPA "Río y pinares del Tiétar" y/o ZEC "Río Tiétar" aquellas parcelas no incluidas actualmente en estos espacios, pero sí en el Corredor Ecológico y de biodiversidad "Entorno de los pinares del Tiétar".*
 - b. *Incluir en la ZEC "Río Tiétar", las parcelas de pinar no incluidas actualmente en este espacio, pero sí en la ZEPA "Río y Pinares del Tiétar", al tratarse del hábitat del interés comunitario 9540 "Pinares mediterráneos de pinos mesogeaneos endémicos".*
 - c. *Incluir en la ZEPA "Ríos y pinares del Tiétar" aquellas zonas/parcelas próximas a esta, de interés para la conservación de las aves seleccionadas como elementos clave o elementos de interés: pinares de La Bazagona, Mirabel, Talayuela (pinar del Moreno-Los Ejidos) y Parrilla.*
 - d. *Incluir en la ZEC "Río Tiétar", aquellas zonas/parcelas contiguas a este espacio que presenten una adecuada representación de los hábitats de ribera seleccionados como elementos clave, que se consideren de interés para la conservación de las especies no aves seleccionadas como elementos clave. O relevantes para mejorar la conectividad de estos hábitats o su restauración.*
8. *Programa de restauración de riberas, enfocado principalmente a incrementar la conectividad entre las zonas de hábitat ribereño bien conservados, recuperando áreas degradadas y desprovistas de vegetación. Se priorizará la regeneración de los hábitats 92A0.*
9. *Seguimiento de las especies exóticas presentes en el espacio y valoración de la necesidad de acometer trabajos de control o erradicación.*
10. *Campañas de control y/o erradicación de visón americano (Neovison vison) a lo largo de todos los cauces del espacio, especialmente en aquellos en los que se haya constatado la presencia de desmán ibérico y/o topillo de cabrera.*
11. *Se desarrollarán trabajos que permitan mejorar la información y determinar el estado de conservación de las especies claves en el espacio. Preferentemente se desarrollarán los siguientes trabajos:*
 - a. *Mejorar el conocimiento sobre la distribución, tamaño poblacional y parámetros reproductores de las poblaciones nidificantes de rapaces forestales y cigüeña negra.*
 - b. *Identificar las distintas zonas de concentración postnupcial de cigüeña negra dentro del espacio.*
 - c. *Mejorar el conocimiento de las poblaciones de desmán ibérico presentes en el espacio:*
 - *Distribución, abundancia y estructura poblacional.*
 - *Caracterización genética de las poblaciones.*
 - *Identificación de amenazas.*
 - *Análisis de viabilidad de las poblaciones existentes en aquellos tramos de las gargantas fluviales situadas por encima de los 600 m de altitud.*

- d. *Mejorar el conocimiento sobre la distribución y abundancia del topillo de cabrera.*
 - e. *Mejorar el conocimiento sobre la distribución y abundancia del galápago europeo a lo largo de todo el espacio, intensificando los trabajos prospectivos especialmente en las gargantas de La Desesperada y de Pasarón.*
 - f. *Invento del hábitat "Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinio-Holoschoenion" (6420) por su interés para la conservación del topillo de cabrera, que incluya al menos su caracterización, determinación del estado de conservación e identificación de sus principales amenazas.*
12. *Seguimiento periódico de la incidencia en la mortalidad de las aves por colisión/electrocución que generan los tendidos eléctricos especificados en el Plan de Gestión.*
13. *Plan de Restauración de terrenos afectados por la extracción de áridos existentes, tanto en el interior del espacio, como en zonas próximas, con el objetivo de desarrollar trabajos orientados, tanto a la restauración de los hábitats designados como elementos clave, como de interés para la conservación de la cigüeña negra, galápago europeo y/o Marsilea batardae.*

En función de los resultados obtenidos se valorará la ampliación de la ZEPA y/o ZEC mediante la inclusión de las superficies restauradas.

Artículo 11.3.1.3 Usos PRIMARIOS ADMISIBLES. [E]

Los usos primarios admisibles en esta categoría de suelo, sin perjuicio de las mayores limitaciones establecidas por el Plan Gestor de la ZEPA y ZEC resumidas en el artículo anterior, se recogen en la tabla siguiente:

ACTIVIDAD AGRÍCOLA	AA	AA1	Horticultura en pequeña explotación
ACTIVIDAD GANADERA	AG	AG3	Ganadería extensiva
		AG8 ⁶	Actividades cinegéticas y de pesca.
EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF	EF1	Conservación
		EF2	Producción con especies autóctonas

Artículo 11.3.1.4 Usos NO PRIMARIOS Y CONDICIONES PARTICULARES [E]

Se recogen en la siguiente tabla los Usos No Primarios admisibles en esta categoría de suelo, sin perjuicio de las mayores limitaciones establecidas por el Plan Gestor de la ZEPA y ZEC resumidas en el artículo anterior, junto con las condiciones particulares de implantación exigibles en cada caso.

Esta tabla está sujeta a las mayores limitaciones que pudiera establecer el "Plan de Gestión de la ZEPA "Río y pinares del Tiétar" y la ZEC "Río Tiétar" vigente.

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Capítulo 4.2 NU	
		Código	Descripción
GRUPO 1 - Construcciones auxiliares	Agrícolas	AA3	Caseta de almacenado de aperos auxiliares de las labores del camp
	Ganaderas	AG3	Cobertizos y construcciones auxiliares de la ganadería extensiva
		AG4	Piscicultura y acuicultura
		AG5	Apicultura
		AG6	Lombricultura, heliocultura y similares
	Forestales	EF1-2	Instalaciones auxiliares de la explotación
GRUPO 4 -	Aparcamientos ⁷	AP3	Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre

⁶ Siempre sujetas a las limitaciones y prohibiciones de la legislación sectorial aplicable.

⁷ Únicamente los asociados a los embarcaderos permitidos, y con una capacidad máxima de 5 vehículos.

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Capítulo 4.2 NU	
		Código	Descripción
Almacenaje y depósito al aire libre			
GRUPO 5 - Infraestructuras y servicios	Comunicaciones	RV	Red viaria
		RF	Red ferroviaria
		RT	Terminal de comunicaciones –Pequeños embarcaderos ⁸
GRUPO 6	Servicios de carretera	SU5	a Servicio de carburantes.
			b Áreas de servicio
GRUPO 7 - Equipamientos de interés público ⁹	Docente	E-E5	Otros centros educativos
	Deportivo	E-D6	Instalaciones deportivas extensivas al aire libre: hípica, etc.
	Zonas Verdes	V	Áreas de esparcimiento que mantengan las condiciones naturales de la zona.
GRUPO 8 - Otros usos de interés público ¹⁰	Comercial	TC1	Local comercial (pequeños quioscos)
	Terciario recreativo	TR1	Hostelería sin espectáculo (bares y restaurantes)
GRUPO 10 ¹¹	Energías renovables	IP5	Producción de energía de fuentes renovables: fotovoltaica o hidráulica

Los distintos proyectos que se pretendan realizar de acuerdo a los usos permitidos para esta categoría de suelo deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como lo dispuesto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 11.3.1.5 USOS PROHIBIDOS. [E]

- Los no permitidos expresamente a excepción de los permitidos por normativa o planeamiento de rango superior.
- Los prohibidos por el Plan de Gestión de la ZEPA “Río y pinares del Tiétar” y la ZEC “Río Tiétar.
- Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

Artículo 11.3.1.6 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- Los cerramientos de las fincas serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas, en las condiciones del artículo 5.8.1.5. Se prohibirán las vallas cinéticas u otras más densas.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.
- La edificación, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 5.8.1.2 y 5.8.1.3, tendrá cubierta inclinada de teja y fachada de piedra o enfoscada para pintar en colores claros. Las edificaciones

⁸ Siempre con autorización de la CHT.

⁹ Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del medio rural. Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medioambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

¹⁰ Siempre con la autorización de la CHT.

¹¹ Se permite únicamente la instalación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de los usos admisibles.

destinadas a la explotación agraria tendrán las mismas características y, en su defecto, se admitirá el tejado de chapa en tonos verdes o rojizos.

- Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.
- La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será la unidad mínima de cultivo para secano (8 Has) para todos los usos.
- La altura máxima permitida será de una planta y 4 metros a cornisa.
- Se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m² sobre parcela neta, con un máximo de 250 m²_c edificables por edificio, y un máximo por actuación de 750 m²_c.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos de producción: solar o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se permiten las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que cumplan las condiciones del artículo 26.1.1-c). de la LSOTEX para los usos permitidos.
- Las actuaciones sobre las edificaciones existentes que cumplan lo establecido en el artículo 26.c de la LSOTEX no quedan afectadas por las limitaciones de parcela, ocupación, edificabilidad y altura de los puntos anteriores. Si superan estos valores de ocupación y edificabilidad no podrán construirse nuevas edificaciones en la parcela.

SUBCAPÍTULO 11.3.2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE DEHESAS SNUP-N2**Artículo 11.3.2.1 DEFINICIÓN. [E]**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N2 en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Los suelos incluidos en esta categoría incluyen los suelos de dehesa, pertenecientes al inventario de Hábitats de Importancia del Ministerio de Medio Ambiente, recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres. Así mismo, incluye el Monte de Utilidad Pública n° 84 "Centenillo".

Los hábitats incluidos en la Directiva de Hábitats 92/43/CEE, presentes en el municipio de Tiétar son:

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
6220	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Ther-Brachypodietea.
6310	Dehesas perennifolias de Encina.
91B0	Fresnedas termófilas de <i>Fraxinus angustifolia</i> .
92A0	Bosques galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i> .

Artículo 11.3.2.2 Usos PRIMARIOS ADMISIBLES. [E]

Los usos primarios admisibles en esta categoría de suelo se recogen en la tabla siguiente:

ACTIVIDAD AGRÍCOLA	AA	AA1	Horticultura en pequeña explotación
		AA2	Cultivos agrícolas intensivos o extensivos
ACTIVIDAD GANADERA	AG	AG3	Ganadería extensiva
		AG8 ¹²	Actividades cinegéticas y de pesca.
EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF	EF1	Conservación
		EF2	Producción con especies autóctonas

Artículo 11.3.2.3 Usos NO PRIMARIOS Y CONDICIONES PARTICULARES [E]

Se recogen en la siguiente tabla los Usos No Primarios admisibles en esta categoría de suelo, junto con las condiciones particulares de implantación exigibles en cada caso.

Para el ámbito del Monte de Utilidad Pública n° 84 "Centenillo", conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, y en el artículo 231 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, se exige la concesión demanial o autorización de constitución de doble demanialidad, a otorgar por la administración forestal autonómica para la habilitación de toda ocupación del monte.

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Capítulo 4.2 NU	
		Código	Descripción
GRUPO 1 - Construcciones auxiliares	Agrícolas	AA3	Caseta de almacenado de aperos auxiliares de las labores del camp
	Ganaderas	AG3	Cobertizos y construcciones auxiliares de la ganadería extensiva
		AG4	Piscicultura y acuicultura
		AG5	Apicultura
		AG6	Lombricultura, helocicultura y similares
	Forestales	EF1-2	Instalaciones auxiliares de la explotación
GRUPO 3	Extracción de recursos	RM1	Cantera
		RM2	Extracción de áridos

¹² Siempre sujetas a las limitaciones y prohibiciones de la legislación sectorial aplicable.

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Capítulo 4.2 NU	
		Código	Descripción
	minerales ¹³	RM3	Extracción de recursos bajo tierra
		RM4	Explotación de aguas mineromedicinales
GRUPO 4 - Almacenaje y depósito al aire libre	Aparcamientos	AP3	Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre
GRUPO 5 - Infraestructuras y servicios	Comunicaciones ¹⁴	RV	Red viaria
		RF	Red ferroviaria
		RT	Terminal aeronáutica ¹⁵
	Centros y redes ¹⁶	IC-S	Depuradoras.
		IC-A	Depósitos y tratamiento de agua.
		IC-E1	Áreas de producción de energía mediante fuentes no renovables. Centrales eléctricas convencionales.
		IC-E2	Subestaciones eléctricas y centros de transformación
		IC-T	Centros o Antenas de telecomunicaciones
		IC-V	Vertederos y Centros de reciclado. Residuos urbanos.
		IC-G	Almacenamiento de gas y petróleo.
		IR-S	Coletores de saneamiento de aguas
		IR-A	Emisarios y redes de abastecimiento
		IR-E	Líneas eléctricas
		IR-T	Antenas y líneas de telecomunicaciones
		IR-G	Líneas de gas y oleoductos
		IR-O	Otras redes de infraestructuras
GRUPO 6	Servicios de carretera	SU5	a Servicio de carburantes.
			b Áreas servicio
GRUPO 7 -	Docente	E-E4	Centros Universitarios
		E-E5	Otros centros educativos

¹³ Las explotaciones mineras existentes, sean del tipo que sean, podrán continuar con su actividad en los términos de la concesión obtenida.

Conforme a lo señalado en la Memoria Ambiental emitida por la D.G. de Medio Ambiente: “No obstante, aunque queda permitido el uso de actividades extractivas en los suelos mencionados anteriormente, los proyectos concretos que pudieran presentarse relativos a estas actividades o vinculados a obras sobre la vía férrea, podrán ser informados desfavorablemente en el caso de que durante su tramitación ambiental se observe que por su dimensión, alcance o repercusiones ambientales se prevean alteraciones significativas sobre los valores ambientales presentes en el entorno o que motivaron su declaración como área protegida”. Queda prohibido este uso en el MUP Centenillo.

¹⁴ Será admisible la realización de las obras públicas de interés general que, excepcionalmente, hubieran de ser afrontadas para el buen uso y mantenimiento de las redes de comunicaciones, como pueden ser caminos de servicio, actuaciones de seguridad vial, vialidad invernal, etc.

¹⁵ Serán autorizables instalaciones aeronáuticas en zonas desarboladas, debiendo en el procedimiento de autorización contar con informes favorables del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente y administración sectorial competente. Su tramitación se ajustará a las siguientes fases, conforme a lo establecido por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea:

- Compatibilidad de espacio aéreo;
- Tramitación ambiental, que valorará especialmente las afecciones al medio natural y a las personas en lo relativo a ruido, contaminación, etc.;

En el caso de que la Declaración Ambiental sea favorable la AESA procederá a la autorización del establecimiento y posteriormente a la apertura al tráfico.

¹⁶ Centros: Se permite únicamente la instalación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de los usos admisibles. En el caso de la obtención de energía deberán ser de tipo renovable, con las excepciones de enganche a las redes existentes descritas en los apartados siguientes.

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Capítulo 4.2 NU	
		Código	Descripción
Equipamientos de interés público ¹⁷	Deportivo	E-D6	Instalaciones deportivas extensivas al aire libre: hípica, etc.
	Cultural	E-C4	Establecimientos para espectáculos al aire libre
	Zonas Verdes	V	Áreas de esparcimiento que mantengan las condiciones naturales de la zona. y jardines complementarios a los demás usos admisibles.
GRUPO 8 - Otros usos de interés público	Comercial	TC1	Local comercial (pequeños quioscos)
	Terciario hotelero	TH5	Hoteles rurales, Apartamentos rurales, Casas rurales y Agroturismo
	Terciario recreativo	TR1	Hostelería sin espectáculo (bares y restaurantes), asociada al uso terciario hotelero.
GRUPO 9 ¹⁸	Residencial unifamiliar	RU	Vivienda vinculada a una explotación, sin generación de nuevo núcleo de población
GRUPO 10 ¹⁹	Energías renovables	IP5	Producción de energía de fuentes renovables.

Los distintos proyectos que se pretendan realizar de acuerdo a los usos permitidos para esta categoría de suelo deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como lo dispuesto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 11.3.2.4 USOS PROHIBIDOS. [E]

- Los no permitidos expresamente, a excepción de los permitidos por normativa o planeamiento de rango superior.
- Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

Artículo 11.3.2.5 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- Los cerramientos de las fincas serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas, en las condiciones del artículo 5.8.1.5. Se prohibirán las vallas cinegéticas u otras más densas.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.
- La edificación, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 5.8.1.2 y 5.8.1.3, tendrá cubierta inclinada de teja y fachada de piedra o enfoscada para pintar en colores claros. Las edificaciones

¹⁷ Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del medio rural. Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medioambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

¹⁸ En las condiciones del artículo 26 de la Ley del Suelo de Extremadura, que debe cumplir las características y superficie mínimas siguientes:

- Densidad máxima: una vivienda por cada dos hectáreas.
- La unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2 % de aquella, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

¹⁹ Se permite únicamente la instalación de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento de los usos admisibles.

destinadas a la explotación agraria tendrán las mismas características y, en su defecto, se admitirá el tejado de chapa en tonos verdes.

- Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.
- La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será la unidad mínima de cultivo para secano (8 Has) para todos los usos.
- Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 50 metros.
- La altura máxima permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.
- Se establece una edificabilidad máxima de 0,2 m²/m² sobre parcela neta, con un máximo de 500 m² edificables por edificio.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
- Para viviendas, salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

Para otros usos se podría permitir un tendido eléctrico en las condiciones del punto anterior siempre que se demuestre fehacientemente la imposibilidad del abastecimiento mediante sistemas autónomos.

- Se permiten las obras de rehabilitación, reforma y ampliación de las construcciones e instalaciones existentes que cumplan las condiciones del artículo 26.1.1-c). de la LSOTEX para los usos permitidos en la zona.
- Las actuaciones sobre las edificaciones existentes que cumplan lo establecido en el artículo 26.c de la LSOTEX no quedan afectadas por las limitaciones de parcela, ocupación, edificabilidad y altura de los puntos anteriores. Si superan estos valores de ocupación y edificabilidad no podrán construirse nuevas edificaciones en la parcela.
- Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar. Los desmontes y terraplenes máximos no sobrepasarán 1 m de altura, admitiéndose excesos en un 10% de la longitud de la traza con el objeto de franquear la red de drenaje.

SUBCAPÍTULO 11.3.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL ECOSISTEMAS FLUVIALES **SNUP-N3****Artículo 11.3.3.1 DEFINICIÓN. [E]**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N3 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Incluye las riberas de los ríos Arroyo Carcaboso, Quebrada de Rodeo Grande, Quebrada del Tejar, Quebrada de las Estacas, Quebrada Oscura, Quebrada de Gamito, Quebrada de las Balsillas.

Su objetivo es la protección del ecosistema característico de las márgenes de los ríos.

Esta categoría de suelo incluye los cauces más las zonas de protección definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 9/2008 y R.D. 849/1986).

Estos suelos están regulados adicionalmente por la Ley de Aguas.

Artículo 11.3.3.2 PROTECCIÓN SECTORIAL. [E]

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección derivadas de la legislación sectorial aplicable:

1. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 848/1986, de abril); en concreto:
 - A. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:
 1. Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
 2. Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 3. Paso para el salvamento de personas o bienes.
 4. Varado y amarre de embarcaciones.
 - B. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:
 1. Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 2. Las extracciones de árido.
 3. Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 4. Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
2. Se adoptarán las medidas contempladas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
3. En caso de que así lo requiera la legislación sectorial aplicable, será necesaria la tramitación de un Estudio de Impacto Ambiental.

Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y afectando lo menos posible a sus características físicas de modo que no se produzca una disminución de la capacidad hidráulica del mismo.

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 51.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.

Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos deberán contar con la preceptiva autorización de la CHT. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la CHT según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente a la CHT el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9, párrafo segundo, del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 349/1986, de 11 de abril y modificado por el Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

Se consideran acciones susceptibles de provocar impacto todas aquellas actividades que no estén vinculadas a los usos tradicionales del suelo siempre que la Administración competente en la materia así lo establezca.

Artículo 11.3.3.3 Usos PRIMARIOS ADMISIBLES. [E]

Los usos primarios admisibles en esta categoría de suelo se recogen en la tabla siguiente:

ACTIVIDAD AGRÍCOLA	AA	AA1	Horticultura en pequeña explotación
		AA2	Cultivos agrícolas intensivos o extensivos
ACTIVIDAD GANADERA	AG	AG3	Ganadería extensiva
		AG8 ²⁰	Actividades cinegéticas y de pesca.
EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF	EF1	Conservación
		EF2	Producción con especies autóctonas

Artículo 11.3.3.4 Usos No PRIMARIOS Y CONDICIONES PARTICULARES [E]

Se recogen en la siguiente tabla los Usos No Primarios admisibles en esta categoría de suelo, junto con las condiciones particulares de implantación exigibles en cada caso.

²⁰ Siempre sujetas a las limitaciones y prohibiciones de la legislación sectorial aplicable.

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Capítulo 4.2 NU	
		Código	Descripción
GRUPO 1 - Construcciones auxiliares	Agrícolas	AA3	Caseta de almacenado de aperos auxiliares de las labores del camp
	Ganaderas	AG3	Cobertizos y construcciones auxiliares de la ganadería extensiva
		AG4	Piscicultura y acuicultura
		AG5	Apicultura
	Forestales	EF1-2	Instalaciones auxiliares de la explotación
GRUPO 3	Extracción de recursos minerales ²¹	RM2	Extracción de áridos
		RM3	Extracción de recursos bajo tierra
		RM4	Explotación de aguas mineromedicinales
GRUPO 4 - Almacenaje y depósito al aire libre	Aparcamientos ²²	AP3	Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre
GRUPO 5 - Infraestructuras y servicios	Comunicaciones	RV	Red viaria
		RT	Terminal de comunicaciones –Pequeños embarcaderos ²³
	Centros y redes ²⁴ ²⁵	IR-S	Colectores de saneamiento de aguas
		IR-A	Emisarios y redes de abastecimiento
GRUPO 7 - Equipamientos de interés público ²⁶	Deportivo	E-D6 ²⁷	Instalaciones deportivas extensivas al aire libre
	Cultural	E-C4	Establecimientos para espectáculos al aire libre
	Zonas Verdes	V	Áreas de esparcimiento que mantengan las condiciones naturales de la zona. y jardines complementarios a los demás usos admisibles.
GRUPO 8 - Otros usos de interés público	Comercial	TC1	Local comercial (pequeños quioscos)
	Terciario recreativo	TR1	Hostelería sin espectáculo (pequeños bares, merenderos y restaurantes con terraza)
GRUPO 10 ²⁸	Energías renovables	IP5	Producción de energía de fuentes renovables.

Los distintos proyectos que se pretendan realizar de acuerdo a los usos permitidos para esta categoría de suelo deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como lo dispuesto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

²¹ Las explotaciones mineras existentes, sean del tipo que sean, podrán continuar con su actividad en los términos de la concesión obtenida.

Las explotaciones mineras existentes, sean del tipo que sean, podrán continuar con su actividad en los términos de la concesión obtenida.

Condicionado al informe de la CHT sobre la actividad concreta que se pretenda.

²² Con una capacidad máxima de 20 vehículos.

²³ Siempre con autorización de la CHT.

²⁴ De forma puntual, no paralelos al cauce, y siempre con la autorización de la CHT.

²⁵ Resto de infraestructuras: únicamente las necesarias para el funcionamiento de los demás usos admisibles.

²⁶ Actividades científicas, educativas, deportivas, recreativas, turísticas y similares que sean propias del medio rural. Instalaciones de dotaciones encaminadas a la protección, conocimiento y mejora del medioambiente (centro de observación de aves, vigilancia forestal, etc.), previo informe favorable del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

²⁷ Únicamente Piscinas Fluviales e instalaciones complementarias.

²⁸ Se permiten únicamente los **molinos tradicionales** y las instalaciones necesarias para el funcionamiento de los usos admisibles.

Artículo 11.3.3.5 Usos PROHIBIDOS. [E]

- Los no permitidos expresamente, a excepción de los permitidos por normativa o planeamiento de rango superior.
- Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

Artículo 11.3.3.6 OTRAS CONDICIONES. [E]

1. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.
2. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.
3. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
4. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
5. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
6. Los usos admisibles no podrán afectar a la vegetación de ribera
7. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Artículo 11.3.3.7 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

1. La superficie máxima edificable será de 200 m², en una sola planta y con una altura máxima de 4 m.
2. No se permiten cerramientos de fincas.
3. La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será la unidad mínima de cultivo para los usos vinculados al medio rural y de 15.000 m² para el resto.
4. Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
5. La edificación, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 5.8.1.2 y 5.8.1.3, tendrá cubierta inclinada de teja y fachada de piedra o enfoscada para pintar en colores claros. Las edificaciones destinadas a la explotación agraria tendrán las mismas características y, en su defecto, se admitirá el tejado de chapa en tonos verdes o rojizos.



6. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
7. La planta del edificio deberá ser rectangular, o en recto; o bien la forma tradicional de cortijo cerrado, de tres o cuatro lados construidos y patio interior de al menos la misma superficie que la edificada. No autorizándose en ningún caso formas singulares no tradicionales.
8. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.

SUBCAPÍTULO 11.3.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA SNUP-E1**Artículo 11.3.4.1 DEFINICIÓN. [E]**

Se trata de los suelos de alto potencial agrícola del término municipal, ocupando aquéllos que en la actualidad están transformados en regadío. Estos suelos gozan de un grado de protección alto, por su importancia en la estructura económica tanto del municipio como del conjunto de la región extremeña, dada su calidad edafológica y microclimática.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E1 en los planos de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

Artículo 11.3.4.2 USOS PRIMARIOS ADMISIBLES. [E]

Los usos primarios admisibles en esta categoría de suelo se recogen en los siguientes apartados:

A. ZONAS DE REGADÍO.

- Agrícola de regadío, teniendo en cuenta que la unidad mínima de cultivo en esta zona se fija en 0'75 Has para regadío según Real Decreto 46/1997.

B. RESTO DEL ÁMBITO.

ACTIVIDAD AGRÍCOLA	AA	AA1	Horticultura en pequeña explotación
		AA2	Cultivos agrícolas intensivos o extensivos
ACTIVIDAD GANADERA	AG	AG3	Ganadería extensiva
EXPLOTACIÓN FORESTAL	EF	EF1	Conservación

Artículo 11.3.4.3 USOS NO PRIMARIOS Y CONDICIONES PARTICULARES [E]

Se recogen en la siguiente tabla los Usos No Primarios admisibles en esta categoría de suelo, junto con las condiciones particulares de implantación exigibles en cada caso.

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Capítulo 4.2 NU	
		Código	Descripción
GRUPO 1 - Construcciones auxiliares	Agrícolas	AA3	Caseta de almacenado de aperos auxiliares de las labores del camp
		AA4	Almacén de maquinaria y utensilios agrícolas y almacén temporal de productos recolectados en la finca
	Ganaderas ²⁹	AG3	Cobertizos y construcciones auxiliares de la ganadería extensiva
	Forestales ³⁰	EF1-2-3	Instalaciones auxiliares de la explotación
GRUPO 2 - Explotaciones	Naves agrícolas	AA4	Almacén de productos agrícolas. Incluye secaderos naturales.
		AA5	Instalaciones de secado de productos agrícolas por medios artificiales
		AA6	Viveros e invernaderos
		AA7	Balsas de almacenamiento de agua para riego o abrevaderos, y de evaporación para la industria aceitunera
	Naves ganaderas ³¹	AG1	Explotaciones ganaderas domésticas en nave
		AG2	Naves de ganadería intensiva
		AG7	Núcleos zoológicos
GRUPO 3	Extracción de	RM1	Cantera

²⁹ Fuera de la zona de regadío.

³⁰ Fuera de la zona de regadío.

³¹ Fuera de la zona de regadío.

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Capítulo 4.2 NU	
		Código	Descripción
	recursos minerales ³²	RM2	Extracción de áridos
		RM3	Extracción de recursos bajo tierra
		RM4	Explotación de aguas mineromedicinales
GRUPO 5 - Infraestructuras y servicios ³³	Comunicaciones ³⁴	RV	Red viaria
		RF	Red ferroviaria
	Centros y redes	IC-S	Depuradoras.
		IC-A	Depósitos y tratamiento de agua.
		IC-E1	Áreas de producción de energía mediante fuentes no renovables. Centrales eléctricas convencionales.
		IC-E2	Subestaciones eléctricas y centros de transformación
		IC-T	Centros o Antenas de telecomunicaciones
		IC-V	Vertederos y Centros de reciclado. Residuos urbanos.
		IC-G	Almacenamiento de gas y petróleo.
		IR-S	Colectores de saneamiento de aguas
		IR-A	Emisarios y redes de abastecimiento
		IR-E	Líneas eléctricas
		IR-T	Antenas y líneas de telecomunicaciones
		IR-G	Líneas de gas y oleoductos
		IR-O	Otras redes de infraestructuras
GRUPO 6	Servicios de carretera	SU5	a Servicio de carburantes
			b Áreas de servicio
GRUPO 7 - Equipamientos de interés público	Docente ³⁵	E-E4	Centros Universitarios
		E-E5	Otros centros educativos
	Deportivo ³⁶	E-D1	Pistas descubiertas sin espectadores
		E-D2	Pistas descubiertas con espectadores
		E-D6	Instalaciones deportivas extensivas al aire libre (hípica, golf, etc.)
	Cultural ³⁷	E-C4	Establecimientos para espectáculos al aire libre
GRUPO 8 -	Terciario hotelero	TH5 ³⁸	Hoteles rurales, Apartamentos rurales, Casas rurales y Agroturismo

³² Las explotaciones mineras existentes, sean del tipo que sean, podrán continuar con su actividad en los términos de la concesión obtenida.

Permitido de forma excepcional, en las condiciones de la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas, que indica:

- Que los yacimientos minerales y demás recursos geológicos, cualesquiera que sea la titularidad del terreno, son bienes de dominio público.
- El artículo 122 que indica que "Cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico"

³³ En el caso de las infraestructuras de obtención de energía necesarias para el funcionamiento de los demás usos admisibles deberán ser de tipo renovable, con las excepciones de enganche a las redes existentes descritas en los apartados siguientes.

³⁴ Será admisible la realización de las obras públicas de interés general que, excepcionalmente, hubieran de ser afrontadas para el buen uso y mantenimiento de las redes de comunicaciones, como pueden ser caminos de servicio, actuaciones de seguridad vial, vialidad invernal, etc.

³⁵ Fuera de la zona de regadío.

³⁶ Fuera de la zona de regadío.

³⁷ Fuera de la zona de regadío.

³⁸ Siempre que no implique la tala de ningún árbol.

GRUPO USO	USO	USO ESPECÍFICO s/ Capítulo 4.2 NU	
		Código	Descripción
Otros usos de interés público	Terciario recreativo	TR1	Hostelería sin espectáculo (bares y restaurantes)
GRUPO 9 ³⁹	Residencial unifamiliar	RU	Vivienda aislada o vinculada a una explotación, sin generación de nuevo núcleo de población
GRUPO 10	Energías renovables	IP5 ⁴⁰	Producción de energía de fuentes renovables

Los distintos proyectos que se pretendan realizar de acuerdo a los usos permitidos para esta categoría de suelo deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como lo dispuesto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 11.3.4.4 Usos PROHIBIDOS. [E]

- Los no permitidos expresamente a excepción de los permitidos por normativa o planeamiento de rango superior.
- Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

Artículo 11.3.4.5 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. [E]

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- Los cerramientos de las fincas serán de muros de mampostería de piedra, setos arbustivos integrados por especies autóctonas, o vallas ganaderas, en las condiciones del artículo 5.8.1.5. Se prohibirán las vallas cinéticas u otras más densas.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.
- La edificación, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 5.8.1.2 y 5.8.1.3, tendrá cubierta inclinada de teja y fachada de piedra o enfoscada para pintar en colores claros. Las edificaciones

³⁹ Vivienda en categorías RU y RC, con las siguientes condiciones:

- Tener una utilización asociada exclusivamente a un uso agrícola tradicional.
- No superar una superficie máxima de 150 m².
- No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población establecidos en la legislación vigente.

⁴⁰ Instalaciones de generación de energía fotovoltaica y huertos solares. Se permitirán en las zonas de menor visibilidad y siempre que no sustituyan a usos agrícolas de regadío en funcionamiento. Su autorización irá sujeta a la demostración, mediante un informe técnico redactado para cada caso particular, de la compatibilidad con el uso agrícola de las tierras sobre las que se situarían dichas instalaciones. Se prohíben expresamente las Centrales Termosolares.

Las instalaciones de biomasa sólo se permitirán cuando esté debidamente justificada la imposibilidad de implantarlas fuera de estos terrenos y, a su vez, en el plan de explotación de éstas quede manifiesto el empleo de productos para la combustión, procedentes de las áreas limítrofes de regadío, entendiéndose en este caso una actividad complementaria para el desarrollo de los regadíos de la zona.

destinadas a la explotación agraria tendrán las mismas características y, en su defecto, se admitirá el tejado de chapa en tonos verdes o rojizos.

- Las edificaciones permitidas minimizarán su incidencia visual evitando la ruptura de los perfiles naturales del terreno.
- La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será la establecida legalmente.
- La parcela vinculada a la vivienda, esté o no vinculada a la explotación agraria, será, en todo caso, igual o superior a 10 hectáreas en zona de secano y 1,5 hectáreas en zona de regadío.
- Se establece un retranqueo mínimo a linderos de parcela de 10 m.
- Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 100 metros cuando se trate de viviendas y pertenezcan a unidades catastrales diferentes, sin perjuicio de mayores limitaciones para no incurrir en formación de núcleo de población.
- Las condiciones de volumen y edificabilidad permitidas son:

GRUPO USO	USO	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN (nº de plantas / m)	OCUPACIÓN (%)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²) / SUPERFICIE MÁX. POR EDIFICIO (m ² en planta)
GRUPO 1 - Construcciones auxiliares	Agrícolas Ganaderas Forestales	1 planta / 4 metros	6 %	0,06 m ² /m ² / 50 m ² edificables por edificio
GRUPO 2 - Explotaciones	Naves agrícolas Naves ganaderas	1 planta / 15 metros Se permite una entreplanta en el mismo volumen	20 % en regadío; 6% en el resto	0,20 m ² /m ² en regadío 0,06 m ² /m ² en el resto / no se fija superficie edificable por edificio
GRUPO 3	Extracción de recursos minerales	1 planta / 4 metros	6 %	0,06 m ² /m ² / 75 m ² por edificio
GRUPO 5 - Infraestructuras y servicios	Centros Servicios urbanos	1 planta / 8 metros Se permite una entreplanta en el mismo volumen	20 %	0,2 m ² /m ² / no se fija superficie edificable por edificio
GRUPO 6	Servicios de carretera	1 planta / 4 metros	20 %	0,2 m ² /m ² / 500 m ² edificables por edificio
GRUPO 7 - Equipamientos de interés público	Docente Deportivo Cultural Asistencial Sanitario Institucional	2 plantas / 7 metros	15 % en regadío; 6% en el resto	0,20 m ² /m ² en regadío 0,06 m ² /m ² en el resto / 2.000 m ² edificables por edificio
GRUPO 8 - Otros usos de interés público	Comercial Terciario hotelero Terciario recreativo	2 plantas / 7 metros	15 % en regadío; 6% en el resto	0,20 m ² /m ² en regadío 0,06 m ² /m ² en el resto / 2.000 m ² edificables por edificio
GRUPO 9	Residencial unifamiliar	2 plantas / 7 metros	6 %	0,06 m ² /m ² / 200 m ² edificables por edificio
GRUPO 10	Energías renovables	1 planta / 8 metros ⁴¹	50 % en regadío; 10% en el resto ⁴²	0,50 m ² /m ² en regadío 0,10 m ² /m ² en el resto / 5.000 m ² edificables por edificio ⁴³

⁴¹ Para instalaciones de producción de energía por biomasa. Para el resto según necesidades.

⁴² Para instalaciones de producción de energía por biomasa. Para el resto según necesidades.

⁴³ Para instalaciones de producción de energía por biomasa. Para el resto según necesidades.

Para el resto de usos admisibles, o bien no requieren construcción de edificio, o se podrá rebasarse la altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección

Las edificaciones existentes que cumplan lo establecido en el artículo 26.c de la LSOTEX no quedan afectadas por las limitaciones anteriores. Si superan estos valores de ocupación y edificabilidad no podrán construirse nuevas edificaciones en la parcela.

- Se establece una distancia de la edificación a caminos, infraestructuras de riego y servidumbres de 25 m.
- Los nuevos caminos rurales deberán estar integrados en la topografía del lugar. Los desmontes y terraplenes máximos no sobrepasarán 1 m de altura, admitiéndose excesos en un 10% de la longitud de la traza con el objeto de franquear la red de drenaje.
- Para viviendas, salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.

Para otros usos se podría permitir un tendido eléctrico en las condiciones del punto anterior siempre que se demuestre fehacientemente la imposibilidad del abastecimiento mediante sistemas autónomos.

SUBCAPÍTULO 11.3.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS SNUP-I

Artículo 11.3.5.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN [E].

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-I (1 y 2) en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Incluye las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las distintas infraestructuras viarias y las zonas de protección de los tendidos eléctricos de alta tensión, conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

Artículo 11.3.5.2 RÉGIMEN ESPECÍFICO [E].

Los usos, edificios e instalaciones autorizables serán los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable colindante en cada caso, con los condicionantes propios de la legislación sectorial aplicable en cada caso, a saber:

- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09I; así como lo previsto en el Artículo 8.5.3.4 de la presente normativa.

Condiciones particulares de la Red Viaria: La zonificación de los márgenes de las carreteras, su regulación y otras condiciones serán las que determine la legislación sectorial vigente, y el titular de la infraestructura.

El resto de **Infraestructuras** incluidas en la presente Categoría de SNU quedan regulados por lo establecido en los Capítulos 8.7 y 8.8 de la presente Normativa.

TÍTULO 12. ORDENANZAS ZONALES.

CAPÍTULO 12.1. DEFINICIONES

Artículo 12.1.1.1 ORDENANZAS Y ZONAS [E].

Las Ordenanzas Zonales son el conjunto de determinaciones normativas que regulan las condiciones de uso y edificación aplicables a las parcelas pertenecientes a cada Zona de Ordenanza establecida por el presente Plan General en los ámbitos de Suelo Urbano y Urbanizable donde establece la Ordenación Detallada.

Integran el régimen de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados y las distintas determinaciones tipológicas, parcelarias y constructivas, aplicables en cada situación.

Artículo 12.1.1.2 RELACIÓN DE ZONAS [E].

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes Zonas de Ordenanza que establece el presente Plan General.

Nº	NOMBRE
1	RESIDENCIAL DE COLONIZACIÓN
2	UNIFAMILIAR INTENSIVA
3	UNIFAMILIAR EXTENSIVA
4 a / b	INDUSTRIA EN CASCO
5	ALMACENAJE AGROGANADERO
6	SERVICIOS DE CARRETERA
7	DOTACIONAL COMPACTO
8	DOTACIONAL EXENTO
9	ZONAS VERDES
10	INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO 12.2. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA

SUBCAPÍTULO 12.2.1. ASPECTOS GENERALES

Artículo 12.2.1.1 RANGO DE LAS DETERMINACIONES DE LAS ORDENANZAS ZONALES [E]

Las determinaciones que integran las distintas Ordenanzas Zonales se detallan en el presente capítulo, distinguiendo el carácter estructural o detallado de cada una de ellas.

1. Son de **ordenación estructural** las determinaciones de las ordenanzas señaladas con el código [E] en el articulado de las ordenanzas.
2. Son de **ordenación detallada** las determinaciones de las ordenanzas señaladas con el código [D] en el articulado de las ordenanzas.

No obstante, las modificaciones de las condiciones de ordenación detallada que, en relación con el conjunto de alguna Zona de Ordenación Urbanística, produzcan incremento de edificabilidad o de aprovechamiento, por cambio de uso a otro de mayor contenido lucrativo, se considerarán modificaciones de la ordenación estructural.

**Artículo 12.2.1.2 CONDICIONES DE USO [D]**

Para cada Zona de Ordenanza el Plan General establece los usos admisibles conforme a los siguientes códigos:

A. ADMISIBILIDAD DE USOS

Conforme a las definiciones del TÍTULO 4, para cada zona de ordenanza se establece una jerarquía entre los distintos usos admisibles. A tal efecto se distinguen:

- Uso mayoritario
- Uso compatible
- Uso prohibido

Y con las siguientes limitaciones adicionales para los Usos Compatibles:

	Edificabilidad: < 50% del total de la permitida en la parcela
	Edificabilidad: sin limitación específica
	Edificabilidad: >= 50% del total de la permitida en la parcela

B. SITUACIÓN DE LOS USOS

Conforme a las definiciones del Título 4 se distinguirán las siguientes localizaciones posibles.

- 0 Todas las localizaciones
- 1 Manzana.
- 2 Espacio libre de Parcela.
- 3 Planta sótano y/o semisótano
- 4 Planta Baja.
- 5 Planta de pisos.
- 6 Edificio exclusivo.
- 7 Cubierta de la edificación

La situación de los usos queda condicionada además por lo establecido en el CAPÍTULO 4.4 de la presente normativa, así como en la normativa sectorial aplicable.

C. DESTINO DE LOS USOS

Conforme a las definiciones del Título 4, se establece el régimen de titularidad asignado a los usos admisibles en cada zona de ordenanza, distinguiendo:

- P Uso Público
- V Uso Privado
- T Uso indistinto (todos).

SUBCAPÍTULO 12.2.2. ORDENANZAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Artículo 12.2.2.1 RESIDENCIAL DE COLONIZACIÓN
1

ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación adosada, pareada o exenta.
USO CARACTERÍSTICO [D]	Residencial (R)

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas familiares correspondientes a las realizadas por el Instituto Nacional de Colonización en el núcleo de Tiétar (1)

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

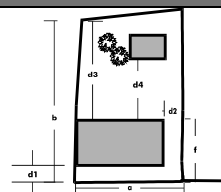
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	150 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	6 m
FRENTE MÁXIMO (m) [D]	No se define

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Planta baja: 75%; Otras plantas sobre rasante: 75 %; Bajo rasante: 75 %
EDIFICABILIDAD NETA [E]	1,5 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA (nº pl/m) [D]	2 plantas (PB+1) / 7,0 m (2)
ALTURA MÍNIMA (nº pl/m) [D]	No se fija

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
 b. Fondo mínimo de parcela.
 f. Fondo máximo de la edificación.
 d₁. Distancia a alineación exterior.
 d₂. Distancia a lindero posterior.
 d₃. Distancia a linderos laterales.
 d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
ALINEACIÓN EXTERIOR (d ₁)	Entre 0 y 2,5 m, no pudiendo retranquearse de la alineación oficial más del 50% de la longitud de la fachada (3)		La establecida en la planta baja
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d ₂)	No se fija	No se fija	La establecida en la planta baja
LINDERO POSTERIOR (d ₃)	La existente o >= 3 m	La existente o >= 3 m	La establecida en la planta baja
OTROS EDIFICIOS (d ₄)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		

OTRAS CONDICIONES [D]

PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza cubierta por cada vivienda o 100 m ² construidos.
------------------------	--

OBSERVACIONES

(1) Complementándose con las condiciones establecidas en el Catálogo de Protección.
 (2) La altura máxima permitida en cada parcela concreta será la dominante en el tramo de calle en que se sitúe.
 (3) Se permite la ocupación con un cuerpo abierto del espacio exterior a la alineación con una superficie máxima de 6 m², que no podrá sobresalir de la proyección de la línea más exterior de la fachada.
 Se permite una edificación auxiliar de 12 m² que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad. Los usos permitidos para esta edificación serán: DC-AP1, DC-AP4, AA3.
 Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.
 El espacio libre de parcela deberá ser convenientemente ajardinado.

**CONDICIONES ESTÉTICAS [D]**

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General. Además:

- Se prohíbe en las fachadas el revoco mediante proyectado el mortero de cemento con árido grueso para conseguir texturas rugosas.
- Colores de fachada: Se permite únicamente el acabado en color blanco, sin perjuicio de elementos puntuales de materiales que tengan otra coloración.
- Cubiertas: En el caso de ser cubierta inclinada, deberá ser de teja cerámica o se hormigón de color rojo.



RESIDENCIAL DE COLONIZACIÓN

1

USOS [D]

USO MAYORITARIO

Residencial Unifamiliar (RU)

USOS COMPATIBLES

USO			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Residencial	Residencial Comunitaria		R	RC		1-6	T
Industrial	Almacenaje y Distribución	Industria Escaparate	I	IA	IA1	4-6	T
		Inocuas ⁴⁴		IP	IP1	4-6	T
	Productiva	Producción de Energías Renovables			IP5	Servicio de la edificación	T
	Agroindustrial	Inocuas		IG	IG1	4-6	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	6	T
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	4-5-6	T
	Hotelero	Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales, Hospederías de Extremadura y Hoteles Balneario		H	H1	6	T
		Pensiones			H2	6	T
		Apartamentos y albergues turísticos			H3	6	T
		Hoteles y casas rurales			H5	6	T
		Recreativo			Hostelería sin espectáculo	R	R1
	Hostelería con espectáculo			R2	4-6		T
	Salas de reunión y otros locales de ocio			R3	6		T
	Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		DV	AJ		2
Jardines		J			2	T	
Zonas de acompañamiento de viario		ZAV			2	T	
Parques		P			2	T	
Zonas Verdes no computables		N			2	T	
Dotacional Equipamientos	Educativo	Preescolar	DE	E	E1	6	T
		Educación Primaria			E2	1	T
		Educación Secundaria			E3	1	T
		Centros Universitarios			E4	1	T
		Otros Centros Educativos			E5	1-6	T
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores		D	D1	1-2	T
		Pista descubierta con espectadores			D2	1	P
		Estadios, Pabellones y complejos sin espectadores			D3	1	P
		Estadios, Pabellones y complejos con espectadores			D4	1	P

⁴⁴ Con las siguientes limitaciones relativas a los usos del Anexo III de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

- Los usos de los puntos 3.2 y 4.8-a-b-h-j) y las carpinterías del punto e), que quedan prohibidos.
- Los usos del punto 3.1 quedan limitados a las instalaciones de combustión estrictamente necesarias para el desarrollo de otras actividades permitidas.



		Gimnasios y otros locales de entrenamiento			D5	6	T		
	Administrativo - Institucional	Administrativo		AI	AI1	1-6	T		
		Seguridad ciudadana			AI2	1-6	P		
	Sanitario	Consultas externas y consultas veterinarias de menos de 200 m², sin hospitalización		S	S1	1-4-6	T		
		Hospitales			S2	1	P		
	Asistencial	Asistencial sin residencia		A	A1	1-6	T		
		Asistencial con residencia			A2	1-6	T		
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	6	T		
		Con capacidad entre 100 y 300 personas			C2	6	T		
		Capacidad mayor de 300 personas			C3	1	P		
		Establecimientos al aire libre			C4	1	P		
	Otros equipamientos			OE		6	P		
	Dotacional-Infraestructuras y Servicios Urbanos	Servicios Urbanos		Servicio de limpieza	DE	SU	SU5	1	P
Infraestructuras - Redes lineales		Colectores de saneamiento de aguas	IR	S		Servicio de la edificación	T		
		Emisarios y redes de abastecimiento		A					
		Líneas eléctricas		E					
		Antenas y líneas de telecomunicaciones		T					
		Líneas de gas		G					
		Otras		O					
Infraestructuras - Centros		Depósitos y tratamiento de agua	IC	A					
		Subestaciones eléctricas y centros de transformación*		E2					
		Centros o antenas de telecomunicaciones		T					
		Almacenamiento de gas y petróleo		G					
		Dotacional-Comunicaciones		Garajes y aparcamientos		Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP	AP1
Playas de estacionamiento, etc.			AP3			2			T
Estacionamiento de bicicletas	AP4		0		T				
Uso agrícola			Horticultura		AA	AA1			2
		Cultivos agrícolas	AA2	2		T			
		Casetas de aperos	AA3	2		T			
		Almacén de maquinaria y utensilios agrícolas y almacén temporal de productos recolectados ⁴⁵	AA4	4-6		T			
		Almacén de productos agrícolas con procesado, secado y/o envasado ⁴⁶	AA5	4-6		T			
		Viveros e invernaderos ⁴⁷	AA6	2		T			
Uso ganadero		Explotación doméstica	AG	AG1	2	T			

Se permite segregar una pequeña parte de la parcela para la instalación de un Centro de Transformación

*Se permite segregar una pequeña parte de la parcela para la instalación de un Centro de Transformación

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

⁴⁵ Superficie máxima 20 m²

⁴⁶ Superficie máxima 20 m²

⁴⁷ De carácter doméstico. Superficie máxima 20 m²

Artículo 12.2.2.2 UNIFAMILIAR INTENSIVA
2

ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación adosada o pareada
USO CARACTERÍSTICO [D]	Residencial (R)

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas o pareadas por linderos con otras parcelas.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

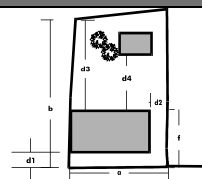
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	70 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	6 m
FRENTE MÁXIMO (m) [D]	No se define

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Planta baja: 100%; Otras plantas s/ rasante: definida por las condiciones de fondo y retranqueo; Bajo rasante: 100%.
EDIFICABILIDAD NETA [E]	2,0 m ² /m ² . computando a este efecto únicamente los 15 primeros m de fondo. En los sectores SUB con OD, será la señalada para cada manzana en la ficha correspondiente.
ALTURA MÁXIMA (nº pl/m) [D]	2 plantas (PB+1) / 7,0 m y 3 plantas (PB+2) / 10 m *
ALTURA MÍNIMA (nº pl/m) [D]	No se fija
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a lindero posterior.
d₃. Distancia a linderos laterales.
d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	La existente o entre 0 y 2,5 m para nuevas edificaciones, no pudiendo retranquearse de la alineación oficial más del 50% de la longitud de la fachada (1) (2) (3)		La establecida en la planta baja
FONDO MÁXIMO (f) (3)	15 m para usos residenciales; para otros usos no se fija	15m	No se fija
LINDEROS LATERALES(d2)	La existente. Para nuevas edificaciones: sin retranqueo ó = 3 m	La existente. Para nuevas edificaciones: sin retranqueo ó = 3 m	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d3)	Con huecos >= 3 m; sin huecos no se fija	>= 3 m	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		

OTRAS CONDICIONES [D]

PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza cubierta por cada vivienda o 100 m ² construidos para nuevas edificaciones
------------------------	---

OBSERVACIONES

- (1) Los retranqueos deberán evitar medianeras ciegas con las parcelas colindantes.
(2) Se permite la ocupación con un cuerpo abierto del espacio exterior a la alineación con una superficie máxima de 6 m², que no podrá sobresalir de la proyección de la línea más exterior de la fachada.
(3) El fondo se medirá desde la línea donde se sitúe la edificación, aunque esté retranqueada. Deberá cumplir el resto de condiciones de retranqueo.



- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.

* 3 plantas en los lugares señalados en los planos de ordenación, 2 plantas en el resto.

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales recogidas en la Normativa General. Además:

- Se prohíbe expresamente en las fachadas el revoco mediante proyectado de mortero de cemento con árido grueso para conseguir texturas rugosas. Se recomienda el uso del color blanco en los acabados de fachada.
- Cubiertas: En el caso de ser cubierta inclinada, deberá ser de teja cerámica o de hormigón de color rojo.

UNIFAMILIAR INTENSIVA**2****USOS [D]****USO MAYORITARIO**

Residencial Unifamiliar (RU)

USOS COMPATIBLES



			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Residencial	Residencial Comunitario		R	RC	1-6	T	
Industrial	Almacenaje y Distribución	Escaparate Almacenaje y logística	I	A	A1	4	T
					A2	4	T
	Industrial	Inocuas ⁴⁸		P	P1	4	T
	Productivo	Producción de energía renovable			P5	S.E.*	T
	Agroindustrial	Inocuas		G	G1	4	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	0	T
		Empresas			O2	0	T
		Sede Institucional			O3	0	T
		Hotelero			Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales	H	H1
	Pensiones			H2	0		T
	Apartamentos y albergues turísticos			H3	0		T
	Hoteles y casas rurales			H5	0		T
	Recreativo			Hostelería sin espectáculo	R		R1
		Hostelería con espectáculo		R2		4-6	T
		Salas de reunión y otros locales de ocio		R3		6	T
Dotacional Zonas Verdes	Áreas de Juego		DV	AJ		2	T
	Jardines			J		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			N		2	T
Dotacional Equipamientos	Educativo	Preescolar	E	E1	1-4-6	T	
		Educación Primaria		E2	1-6	T	
		Educación Secundaria		E3	1	T	
		Centros Universitarios		E4	1	T	
		Otros Centros		E5	1-4-5-6	T	
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	D	D1	1-2	T	
		Pista descubierta con espectadores		D2	1-2	P	
		Estadios, Pabellones y complejos sin espectadores		D3	1	P	
		Estadios, Pabellones y complejos con espectadores		D4	1	P	
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento		D5	4-6	T	
	Administrativo institucional	Administrativo	AI	AI1	0	T	
		Seguridad ciudadana		AI2	1-6	P	
	Sanitario	Consultas externas y centros veterinarios de menos de 200 m²	S	S1	0	T	
		Hospitales		S2	1	T	
		Otros centros veterinarios		S3	4	T	
	Asistencial	Asistencial sin residencia	A	A1	0	T	
		Asistencial con residencia		A2	1-6	T	
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas	C	C1	6	T	
		Con capacidad entre 100 y 300 personas		C2	6	T	
		Capacidad mayor de 300 personas		C3	1	T	
		Establecimientos al aire libre		C4	1	T	
	Otros equipamientos		OE		6	P	

⁴⁸ Con las siguientes limitaciones relativas a los usos del Anexo III de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

- Los usos de los puntos 3.2 y 4.8-a-b-h-j) y las carpinterías del punto e), que quedan prohibidos.
- Los usos del punto 3.1 quedan limitados a las instalaciones de combustión estrictamente necesarias para el desarrollo de otras actividades permitidas.



Dotacional- Infraestructuras y Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	DE	SU	U4	1	P
	Infraestructuras – Redes Lineales	Colectores de saneamiento de aguas		IR	S	Servicio de la edificación	T
		Emisarios y redes de abastecimiento			A		
		Líneas eléctricas			E		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			T		
		Líneas de gas			G		
		Otras			O		
	Infraestructuras- Centros	Depósitos y tratamiento de agua		IC	A		
		Subestaciones eléctricas y centros de transformación**			E2		
		Telecomunicaciones			T		
		Almacenamiento de gas y petróleo			G		
Dotacional- Comunicaciones	Garajes aparcamientos y	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP	AP1	3-4	T
		Playas de estacionamiento, etc.			AP3	2	T
		Estacionamiento de bicicletas			AP4	0	T
Uso agrícola		Horticultura	AA		AA1	2	T
		Casetas de Aperos			AA3	2	T
		Almacén de maquinaria y utensilios agrícolas y almacén temporal de productos recolectados ⁴⁹			AA4	4-6	T
		Almacén de productos agrícolas con procesado, secado y/o envasado ⁵⁰			AA5	4-6	T

*S.E.: Servicio de la edificación.

** Se permite segregar una pequeña parte de la parcela para la instalación de un Centro de Transformación

USOS PROHIBIDOS
Los no permitidos expresamente.

⁴⁹ Superficie máxima 20 m²

⁵⁰ Superficie máxima 20 m²

Artículo 12.2.2.3 UNIFAMILIAR EXTENSIVA.
3

ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación exenta
USO CARACTERÍSTICO [D]	Residencial (R)

DEFINICIÓN

Edificación de viviendas unifamiliares sobre parcelas de tamaño medio.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

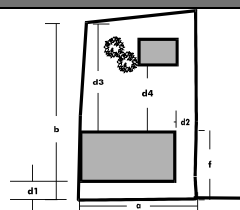
SUPERFICIE MÍNIMA (m2) [D]	300 m2
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	10 m
FRENTE MÁXIMO (m) [D]	No se define

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Planta baja: 50%; Otras plantas s/ rasante: 50%; Bajo rasante: 50%.
EDIFICABILIDAD NETA [E]	1,0 m2/m2.
ALTURA MÁXIMA (nº pl/m) [D]	2 plantas (PB+1) / 7,0 m
ALTURA MÍNIMA (nº pl/m) [D]	No se fija
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a lindero posterior.
d₃. Distancia a linderos laterales.
d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	$\geq 2,5$ m	$\geq 2,5$ m	La establecida en la Planta Baja
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos
LINDEROS LATERALES(d2)	≥ 3 m (1)	≥ 3 m (1)	La establecida en la Planta Baja
LINDERO POSTERIOR (d3)	≥ 3 m	≥ 3 m	La establecida en la Planta Baja
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		

OTRAS CONDICIONES [D]

PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza cubierta por cada vivienda o 100 m ² construidos.
------------------------	--

OBSERVACIONES

- (1) Se permitirá el adosamiento a uno de los laterales previo acuerdo de los dos colindantes, registrado como carga de la parcela.
- Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos descritos en la Normativa General.
-El espacio libre de parcela deberá ser convenientemente ajardinado

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa



General. Además:

- Se prohíbe expresamente en las fachadas el revoco mediante proyectado de mortero de cemento con árido grueso para conseguir texturas rugosas.
- Se recomienda el uso del color blanco en los acabados de fachada.
- Cubiertas: En el caso de ser cubierta inclinada, deberá ser de teja cerámica o de hormigón de color rojo.



UNIFAMILIAR EXTENSIVA

3

USOS [D]

USO MAYORITARIO

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

USOS COMPATIBLES

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO	
Residencial	Residencial Comunitaria		R	RC		1-6	T
Industrial	Almacenaje y Distribución	Escaparate	I	A	A1	4	T
		Industrial Productivo		Inocuas ⁵¹	P	P1	4
					Producción de energía renovable		P5
	Agroindustrial	Inocuas		G	G1	4	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4	T
	Oficinas	Despacho profesional		O	O1	4-5-6	T
	Hotelero	Hoteles, Hoteles-apartamentos, Hostales		H	H1	1-6	T
		Pensiones			H2	1-6	T
		Apartamentos y albergues turísticos			H3	1-6	T
		Hoteles y casas rurales			H5	1-6	T
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	4-6	T
		Hostelería con espectáculo			R2	6	T
		Salas de reunión y otros locales de ocio			R2	6	T
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		DV	AJ		2	T
	Jardines			V		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			N		2	T
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Preescolar	DE	E	E1	6	T
		Educación Primaria			E2	1	T
		Educación Secundaria			E3	1	T
		Centros Universitarios			E4	1	T
		Otros Centros			E5	1-6	T
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores		D	D1	1-2	T
		Pista descubierta con espectadores			D2	1-2	P
		Estadios, Pabellones y complejos sin espectadores			D3	1	P
		Estadios, Pabellones y complejos con espectadores			D4	1	P
		Gimnasios y otros locales de			D5	6	T

⁵¹ Con las siguientes limitaciones relativas a los usos del Anexo III de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

- Los usos de los puntos 3.2 y 4.8-a-b-h-j) y las carpinterías del punto e), que quedan prohibidos.
- Los usos del punto 3.1 quedan limitados a las instalaciones de combustión estrictamente necesarias para el desarrollo de otras actividades permitidas.



		entrenamiento					
	Administrativo-Institucional	Administrativo		AI	AI1	1-6	T
		Seguridad ciudadana			AI2	1-6	P
	Sanitario	Consultas externas		S	S1	1-4-6	T
		Hospitales			S2	1	T
	Asistencial	Asistencial sin residencia		A	A1	1-6	T
		Asistencial con residencia			A2	1-6	T
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	6	T
		Con capacidad entre 100 y 300 personas			C2	6	T
		Capacidad mayor de 300 personas			C3	1	T
		Establecimientos al aire libre			C4	1	T
Otros equipamientos			OE	6	P		
Dotacional- Infraestructuras y servicios urbanos	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	DE	SU	SU4	1	P
	Infraestructuras - Redes Lineales	Colectores de saneamiento de aguas		IR	A	Servicio de la edificación	T
		Emisarios y redes de abastecimiento			S		
		Líneas eléctricas			E		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			T		
		Líneas de gas			G		
		Otras			O		
	Infraestructuras - Centros	Depósitos y tratamiento de agua		IC	A		
		Subestaciones eléctricas y Centros de Transformación*			E2		
		Telecomunicaciones			T		
		Almacenamiento de gas y petróleo			G		
	Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos		Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP	AP1
Playas de estacionamiento, etc			AP3	2			T
Estacionamiento de bicicletas			AP4	0			T
Uso agrícola		Horticultura	AA		AA1	2	T
		AA3					T
		Casetas de Aperos				2	T
		Almacén de maquinaria y utensilios agrícolas y almacén temporal de productos recolectados ⁵²			AA4	4-6	T
		Almacén de productos agrícolas con procesado, secado y/o envasado ⁵³			AA5	4-6	T
		Viveros e invernaderos ⁵⁴			AA6	2	T

* Se permite segregar una pequeña parte de la parcela para la instalación de un Centro de Transformación.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

⁵² Superficie máxima 20 m²⁵³ Superficie máxima 20 m²⁵⁴ De carácter doméstico. Superficie máxima 20 m²

Artículo 12.2.2.4 INDUSTRIA EN CASCO
4 A-B

ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Naves de pequeño tamaño
USO CARACTERÍSTICO [D]	Industria (I)

DEFINICIÓN

Edificación de uso exclusivo de industrias que por sus características puedan ser emplazadas próximas a zonas residenciales, dotándose en los casos precisos de zonas verdes de protección.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

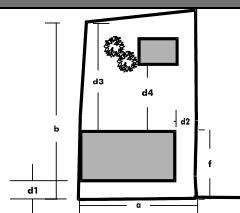
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	300 m ² (1)
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	15 m (1)
FRENTE MÁXIMO (m) [D]	No se define

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Planta baja: 80%
EDIFICABILIDAD NETA [E]	1,0 m ² /m ² .
ALTURA MÁXIMA (nº pl/m) [D]	1 planta (PB) / 7,0 m
ALTURA MÍNIMA (nº pl/m) [D]	No se fija
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	-

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a lindero posterior.
- d₃. Distancia a linderos laterales.
- d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	No se fija	-	-
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	-	-
LINDEROS LATERALES(d2)	Sin retranqueos o > = 5 m (1) (3)	-	-
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 5 m (1)	-	-
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		

OTRAS CONDICIONES [D]

PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza cubierta por cada vivienda o 100 m ² construidos.
------------------------	--

OBSERVACIONES

- (1) Podrán definirse áreas de parcelas mayores de 400 m² para la construcción de naves nido, siempre por manzanas completas y cuando este extremo sea recogido por la figura de planeamiento que desarrolle el área. Deberán tener una superficie mínima de 100 m² y un frente mínimo de 5 m por nave.
- (2) Se permite la construcción de una entreplanta destinada a usos de oficinas o vivienda de personal vinculado a la actividad.
- (3) Se permitirá el adosamiento en uno de los linderos laterales previo acuerdo de los dos colindantes, registrado como carga de la parcela.

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.



INDUSTRIA EN CASCO

4 A-B

USOS [D]

USO MAYORITARIO (4 A-B)

USO INDUSTRIAL en sus categorías:

1. Almacenaje y distribución (IA):

a. Industria Escaparate (IA1)

b. Almacenaje y logística (IA2)

2. Industrial Productivo (IP):

a. Inocuas (IP1)

b. Compatibles (IP2)

3. Agroindustrial (IG):

a. Inocuas (IG1)

b. Compatibles (IG2)

USOS COMPATIBLES (4 A-B)

			CÓDIGO			SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Unifamiliar */ **		R	U		5-6	T
Industrial	Productiva	Producción de Energías Renovables	I	P	P5	Servicio de la Edificación	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4-6	T
	Oficinas	Empresas* / **		O	O2	4-5	T
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	6	T
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		DV	AJ		2	T
	Jardines			J		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			N		2	T
Dotacional - Equipamientos	Educativo	Centros Universitarios	DE	E	E4	1	T
		Otros Centros			E5	1-6	T
	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores		D	D1	2	T
		Pista descubierta con espectadores			D2	2	P
		Estadios, Pabellones y complejos sin espectadores			D3	1	T
		Estadios, Pabellones y complejos con espectadores			D4	1	P
		Gimnasios y otros locales de entrenamiento			D5	6	T
	Administrativo- Institucional	Administrativo		AI	AI1	0	P
		Seguridad ciudadana			AI2	6	P
	Sanitario	Consultas externas***		S	S1	4-6	T
Dotacional – Infraestructuras y Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	Tanatorios y servicios funerarios	DE	SU	SU2	6	T
		Servicio de limpieza			SU4	6	P
	Infraestructuras – Redes Lineales	Colectores de saneamiento de aguas		IR	S	Servicio de la edificación	T
		Emisarios y redes de abastecimiento			A		
		Líneas eléctricas			E		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			T		
		Líneas de gas			G		
		Otras			O		
	Infraestructuras- Centros	Depuradoras****		IC	S		
		Depósitos y tratamiento de agua			A		
		Subestaciones eléctricas y Centros de Transformación*****			E2		
		Centros o antenas de telecomunicaciones			T		
		Almacenamiento de gas y petróleo			G		
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Edificio exclusivo	DC	AP	AP2	6	T
					Playas de estacionamiento, etc.	AP3	2



	Terminal de comunicaciones	Estacionamiento de bicicletas	RT	AP4	2	T
		Estación de autobuses		RT	6	P
Actividades agrícolas	Agrícola	Casetas de Aperos	AA	AA3	6	T
		Almacén temporal de productos recolectados		AA4		
		Almacén de productos agrícolas con procesado, secado y/o envasado		AA5	6	T
		Viveros e invernaderos		AA6	6	T

* Limitado al 40% de la edificabilidad total con un máximo de 300 m²c, y a 2 viviendas, siempre ligadas al personal que desarrolla la actividad.

** La suma de edificabilidad para uso residencial y de oficinas se limita al 40% de la total permitida.

*** Para servicio exclusivo de la empresa.

**** Predepuración para vertido en red general.

***** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

USOS COMPATIBLES ADICIONALES EN LA ORD. 4 A

		CÓDIGO			SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Unifamiliar (1)	R	U		6	T
Dotacional - Equipamientos	Asistencial	DE	A	A1	6	T
				A2	6	T
Terciario	Hotelero	T	H	H1	6	T
				H5	6	T

(1) Limitado al 40% de la edificabilidad total de la parcela con un máximo de 200 m²c, y a 1 vivienda.

USOS PROHIBIDOS (4 A-B)

Los no permitidos expresamente.

Artículo 12.2.2.5 ALMACENAJE AGROGANADERO
5

ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Naves para usos agropecuarios
USO CARACTERÍSTICO [D]	Agropecuaria (A)

DEFINICIÓN

Edificación para apoyo de las actividades agropecuarias

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

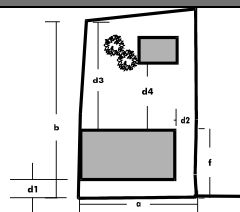
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	250 m ²
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	10 m
FRENTE MÁXIMO (m) [D]	No se define

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Planta baja: 40 %; Otras plantas s/ rasante: 40 %
EDIFICABILIDAD NETA [E]	0,8 m ² /m ² .
ALTURA MÁXIMA (nº pl/m) [D]	2 plantas (PB+1) / 7,0 m
ALTURA MÍNIMA (nº pl/m) [D]	No se fija
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	-

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
b. Fondo mínimo de parcela.
f. Fondo máximo de la edificación.
d₁. Distancia a alineación exterior.
d₂. Distancia a lindero posterior.
d₃. Distancia a linderos laterales.
d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	No se fija	≥ 5 m	-
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos	-
LINDEROS LATERALES (d2)	Sin retranqueos o ≥ 3 m	≥ 3 m	-
LINDERO POSTERIOR (d3)	Sin retranqueos o ≥ 3 m	≥ 3 m	-
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		

OTRAS CONDICIONES [D]

PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza en el interior de la parcela por cada 200 m ² construidos.
------------------------	---

OBSERVACIONES
CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General, con las siguientes limitaciones adicionales:

- Fachadas: Se prohíbe el ladrillo cerámico cara vista.



ALMACENAJE AGRO GANADERO

5

USOS [D]

USO MAYORITARIO

Actividades Agrícolas en sus categorías:

- Caseta de almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo (AA3).
- Almacén de maquinaria y utensilios agrícolas y almacén temporal de productos recolectados (AA4).
- Almacén de productos agrícolas con procesado, secado y/o envasado (AA5).
- Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados (AA6).

USOS COMPATIBLES

			CÓDIGO			SITUACIÓN	DESTINO
Industrial	Productivo	Producción de Energías Renovables	I	P	P5	Servicio de la edificación	T
Dotacional – Infraestructuras y Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	Tanatorios y servicios funerarios sin crematorio	DE	SU	SU2b	6	T
	Infraestructuras – Redes Lineales	Colectores de saneamiento de aguas		IR	S	Servicio de la edificación	T
		Emisarios y redes de abastecimiento			A		
		Líneas eléctricas			E		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			T		
		Líneas de gas			G		
		Otras			O		
	Infraestructuras - Centros	Depuradoras		IC	S		
		Depósitos y tratamiento de agua			A		
		Subestación eléctrica y Centros de Transformación*			E2		
		Centros y antenas de telecomunicaciones			T		
		Almacenamiento de gas y petróleo			G		
Dotacional-Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc.	DC	AP	AP3	2	T
					Estacionamiento de bicicletas	AP4	2
Actividad agrícola	Agrícola	Horticultura	AA		AA1	2	T

* Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

ARTÍCULO 12.2.2.6 SERVICIOS DE CARRETERA
6

ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación singular
USO CARACTERÍSTICO [D]	Áreas de servicio y gasolineras (S)

DEFINICIÓN

Corresponde a la edificación destinada a satisfacer las necesidades y demandas que genera el tráfico de las carreteras

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

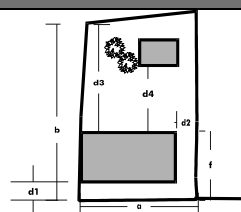
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	1.000 m ² (1)
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	20 m (1)
FRENTE MÁXIMO (m) [D]	No se define

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Planta baja: 40 %; Otras plantas s/ rasante: 40 %
EDIFICABILIDAD NETA [E]	0,8 m ² /m ² .
ALTURA MÁXIMA (n° pl/m) [D]	2 plantas (PB+1) / 7,0 m
ALTURA MÍNIMA (n° pl/m) [D]	No se fija
SÓTANOS (n° plantas bajo rasante)	-

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
 b. Fondo mínimo de parcela.
 f. Fondo máximo de la edificación.
 d₁. Distancia a alineación exterior.
 d₂. Distancia a lindero posterior.
 d₃. Distancia a linderos laterales.
 d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	>6 m (1) (2)	>6 m (1)	-
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueos	Determinado por las condiciones de retranqueos	-
LINDEROS LATERALES (d2)	> 6 m (1) (3)	> 6 m (1)	-
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 6 m (1) (3)	> 6 m (1)	-
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		

OTRAS CONDICIONES [D]

PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza en el interior de la parcela por cada 20 m ² construidos.
------------------------	--

OBSERVACIONES

- (1) En cualquier caso, deberían ajustarse a la normativa sectorial vigente para cada tipo de instalación.
 (2) Las marquesinas no tendrán que guardar esta distancia a la alineación exterior.
 (3) Las edificaciones destinadas a almacenamiento de materiales no peligrosos podrán adosarse al lindero.

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

- Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.



SERVICIOS DE CARRETERA

6

USOS [D]

USO MAYORITARIO

Uso Áreas de servicio y gasolineras en todas sus categorías.

USOS COMPATIBLES

			CÓDIGO			SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Unifamiliar *		R	U		5-6	T
Industrial	Productivo	Producción de Energías Renovables	I	P	P5	Servicio de la edificación	T
Terciario	Comercial	Local comercial	T	C	C1	4-6	T
	Oficinas	Empresas **		O	O2	4-5	T
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	6	T
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		DV	AJ		2	T
	Jardines			J		2	T
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2	T
	Parques			P		2	T
	Zonas Verdes no computables			N		2	T
Dotacional – Infraestructuras y Servicios Urbanos	Infraestructuras – Redes Lineales	Colectores de saneamiento de aguas	DE	IR	S	Servicio de la edificación	T
		Emisarios y redes de abastecimiento			A		
		Líneas eléctricas			E		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			T		
		Líneas de gas			G		
		Otras			O		
	Infraestructuras- Centros	Depósitos y tratamiento de agua		IC	A		
		Subestaciones eléctricas y Centros de Transformación***			E2		
		Centros y antenas de telecomunicaciones			T		
		Almacenamiento de gas y petróleo			G		
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc.	DC	AP	AP3	2	T
		Estacionamiento de bicicletas			AP4	2	T
	Terminales de comunicaciones	Estación de autobuses		C	RT	6	P

* Limitado al 40% de la edificabilidad total con un máximo de 150 m²c, y a 1 vivienda, siempre ligada al personal que desarrolla la actividad.

** Siempre vinculada a la actividad principal.

*** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

Artículo 12.2.2.7 DOTACIONAL COMPACTO.
7

ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación compacta para uso dotacional.
USO CARACTERÍSTICO [D]	Dotacional Equipamiento

DEFINICIÓN

Edificación destinada a uso equipamental, en edificación singular adosada o exenta, para el servicio de la ciudad.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

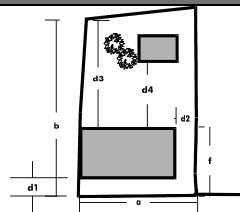
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	150 m ² (1)
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	6 m (1)
FRENTE MÁXIMO (m) [D]	No se define

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Planta baja: 70 % (2) (3); Otras plantas s/ rasante: 70 % (2); Bajo rasante: 100 %
EDIFICABILIDAD NETA [E]	2,0 m ² /m ² .
ALTURA MÁXIMA (nº pl/m) [D]	Para 2 plantas: 7,0 m ; Para 3 plantas: 10 m; Para 4 plantas: 13 m.
ALTURA MÍNIMA (nº pl/m) [D]	No se fija
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
 b. Fondo mínimo de parcela.
 f. Fondo máximo de la edificación.
 d₁. Distancia a alineación exterior.
 d₂. Distancia a lindero posterior.
 d₃. Distancia a linderos laterales.
 d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	No se fija	No se fija	No se fija
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	No se fija	No se fija	No se fija
LINDERO POSTERIOR (d3)	No se fija	No se fija	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		

OTRAS CONDICIONES [D]

PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza en el interior de la parcela por cada 20 m ² construidos, siempre que la configuración física de la parcela lo permita.
------------------------	--

OBSERVACIONES

- (1) En cualquier caso, deberían ajustarse a la normativa sectorial vigente para cada tipo de instalación.
 (2) Límite para nueva edificación, para rehabilitación de edificios será la existente.
 (3) Se deberá destinar al menos un 30 % del espacio libre a zona ajardinada.

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.



DOTACIONAL COMPACTO

7

USOS [D]

USO MAYORITARIO

Uso DOTACIONAL EQUIPAMIENTO en sus categorías:

-Educativo (DE-E)

-Deportivo (DE-D)

-Administrativo Institucional (DE-AI)

-Asistencial (DE-A)

-Cultural (DE-C)

USOS COMPATIBLES

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO		
Residencial	Residencial Unifamiliar *		R	U	0	(1)		
	Residencial comunitaria **			C	0	(1)		
Industrial	Productivo	Producción de energías renovables	I	P	P5	Servicio de la edificación (1)		
Terciario	Comercial	Local comercial ***	T	C	C1	4-5-6 (1)		
		Venta ocasional ***			C4	2 (1)		
	Oficinas	Sede Institucional ***		O	O3	4-5-6 (1)		
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo ***		R	R1	4-5-6 (1)		
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		DV	AJ		2 (1)		
	Jardines			J		2 (1)		
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2 (1)		
	Parques			P		2 (1)		
	Zonas Verdes no computables			N		2 (1)		
Dotacional – Infraestructuras y Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	Tanatorios y funerarias	DE	SU	SU2	1-6 (1)		
		Servicio de limpieza			SU4	6 (1)		
	Infraestructuras – Redes Lineales	Colectores de saneamiento de aguas		IR	S	Servicio de la edificación (1)		
		Emisarios y redes de abastecimiento			A			
		Líneas eléctricas			E			
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			T			
		Líneas de gas			G			
		Otras			O			
		Infraestructuras - Centros			Depósitos y tratamiento de agua		IC	A
	Subestaciones eléctricas y Centros de Transformación ****			E2				
	Centros y antenas de telecomunicaciones			T				
	Almacenamiento de gas y petróleo			G				
	Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos		Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP	AP1	3-4 (1)
				Edificio exclusivo			AP2	6 (1)
Playas de estacionamiento, etc.			AP3	2 (1)				
Estacionamiento de bicicletas			AP4	2 (1)				
Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			AP5	1-6 (1)				
Terminal de comunicaciones		Estación de autobuses	CTR			1-6 (1)		
Actividades Agrícolas		Agrícola	Horticultura	AA		AA1	2 (1)	
	Viveros e invernaderos		AA6		2 (1)			

* Con un máximo de 100 m2c, y a 1 vivienda, siempre ligada al personal que desarrolla la actividad.

** Residencia colectiva asociada a un uso de equipamiento.

*** Complementario de la actividad principal.

**** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

(1) Conforme a lo establecido en los planos de ordenación.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

Artículo 12.2.2.8 DOTACIONAL EXENTO
8

ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Edificación en gran parcela con instalaciones al aire libre.
USO CARACTERÍSTICO [D]	Dotacional Equipamiento

DEFINICIÓN

Edificación de uso dotacional de implantación extensiva, que incluye zonas ajardinadas e instalaciones al aire libre.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

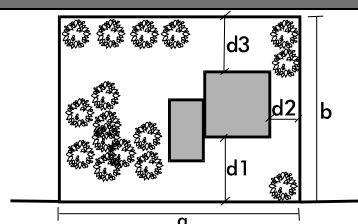
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	1.000 m ² (1)
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	20 m (1)
FRENTE MÁXIMO (m) [D]	No se define

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Planta baja: 70 % (2) (3); Otras plantas s/ rasante: 50 % (2); Bajo rasante: 70 %
EDIFICABILIDAD NETA [E]	1,7 m ² /m ² .
ALTURA MÁXIMA (n° pl/m) [D]	3 plantas (PB+2), 10 m
ALTURA MÍNIMA (n° pl/m) [D]	No se fija
SÓTANOS (n° plantas bajo rasante)	1 planta

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
 b. Fondo mínimo de parcela.
 f. Fondo máximo de la edificación.
 d₁. Distancia a alineación exterior.
 d₂. Distancia a lindero posterior.
 d₃. Distancia a linderos laterales.
 d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 3 m	> 3 m	La establecida en la Planta Baja
FONDO MÁXIMO (f)	No se fija	No se fija	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2)	> 3 m	> 3 m	La establecida en la Planta Baja
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m	> 3 m	La establecida en la Planta Baja
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		

OTRAS CONDICIONES [D]

PLAZAS DE APARCAMIENTO	1 plaza por cada 20 m ² construidos
------------------------	--

OBSERVACIONES

- (1) En cualquier caso, deberían ajustarse a la normativa sectorial vigente para cada tipo de instalación.
 (2) Límite para nueva edificación, para rehabilitación de edificios será la existente.
 (3) Se deberá destinar al menos un 30 % del espacio libre a zona ajardinada y un 10% para viales y aparcamientos.
 (4) En el caso de ser necesaria una mayor altura por la naturaleza de la instalación, ésta podrá autorizarse, previa justificación razonada.

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.



DOTACIONAL EXENTO

8

USOS [D]

USO MAYORITARIO

USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS en sus categorías:

-Educativo (DE-E).

-Deportivo (DE-D).

-Administrativo Institucional (DE-AI)

-Asistencial (DE-A)

- Sanitario (DE-S)

-Cultural (DE-C)

USOS COMPATIBLES

			CÓDIGO		SITUACIÓN	DESTINO
Residencial	Residencial Unifamiliar *		R	U	0	(1)
	Residencial comunitaria **			C	0	(1)
Industrial	Productivo	Producción de Energía Renovable	I	IP	IP5	Servicio de la Edificación (1)
Terciario	Comercial	Local comercial ***	T	C	C1	4-5-6 (1)
		Venta ocasional ***			C4	2 (1)
	Oficinas	Sede Institucional ***		O	O3	4-5-6 (1)
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo ***		R	R1	4-5-6 (1)
Dotacional - Zonas Verdes	Áreas de Juego		DV	AJ		2 (1)
	Jardines			J		2 (1)
	Zonas de acompañamiento de viario			ZAV		2 (1)
	Parques			P		2 (1)
	Zonas Verdes no computables			N		2 (1)
Dotacional – Infraestructuras y Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	Tanatorios y funerarias	DE	SU	SU2	1-6 (1)
		Servicio de limpieza			SU4	6 (1)
	Infraestructuras – Redes Lineales	Colectores de saneamiento de aguas		IR	S	Servicio de la edificación (1)
		Emisarios y redes de abastecimiento			A	
		Líneas eléctricas			E	
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			T	
		Líneas de gas			G	
		Otras			O	
	Infraestructuras - Centros	Depósitos y tratamiento de agua		IC	A	
		Subestaciones eléctricas y Centros de Transformación****			E2	
		Centros y antenas de telecomunicaciones			T	
		Almacenamiento de gas y petróleo			G	
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios	DC	AP	AP1	3-4 (1)
		Edificio exclusivo			AP2	6 (1)
		Playas de estacionamiento, etc.			AP3	2 (1)
		Estacionamiento de bicicletas			AP4	2 (1)
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			AP5	1-6 (1)
	Terminal de comunicaciones	Estación de autobuses		RT	1-6 (1)	
Actividades Agrícolas	Agrícola	Horticultura	AA	AA1	2 (1)	
		Viveros e invernaderos		AA6	2 (1)	

* Con un máximo de 100 m2c, y a 1 vivienda, siempre ligada al personal que desarrolla la actividad.

** Residencia colectiva asociada a un uso de equipamiento.

*** Complementario de la actividad principal.

**** Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

(1) Conforme a lo establecido en los planos de ordenación.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

Artículo 12.2.2.9 ZONAS VERDES
9

ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Zonas Verdes
USO CARACTERÍSTICO [D]	Zona Verde (DV)

DEFINICIÓN

Se definen como tales toda aquella superficie de uso público destinada al ocio ciudadano, en la que predomina el espacio libre sobre el construido. La clasificación de las Zonas Verdes se realiza conforme a lo establecido en el REPLANEX.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES

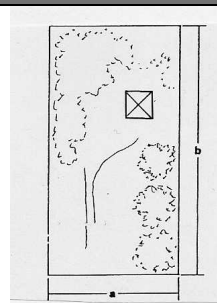
SUPERFICIE MÍNIMA (m ²) [D]	No se fija (1)
FRENTE MÍNIMO (m) [D]	No se fija (1)
FRENTE MÁXIMO (m) [D]	No se define

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

OCUPACIÓN (%) [D]	Parques: 5 %; Jardines: 10 %; Otras zonas verdes: 10 %
EDIFICABILIDAD NETA [E]	Parques: 0,05 m ² /m ² ; Resto: 0,10 m ² /m ²
ALTURA MÁXIMA (nº pl/m) [D]	1 planta (PB), 4 m
ALTURA MÍNIMA (nº pl/m) [D]	No se fija
SÓTANOS (nº plantas bajo rasante)	1 planta

ESQUEMA DE OCUPACIÓN

- a. Frente mínimo de parcela.
- b. Fondo mínimo de parcela.
- f. Fondo máximo de la edificación.
- d₁. Distancia a alineación exterior.
- d₂. Distancia a lindero posterior.
- d₃. Distancia a linderos laterales.
- d₄. Distancia a otros edificios.


POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS [D]

	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS S/ RASANTE	BAJO RASANTE
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1)	> 3 m	-	-
FONDO MÁXIMO (f)	Determinado por las condiciones de retranqueo	-	-
LINDEROS LATERALES(d2)	> 3 m	-	-
LINDERO POSTERIOR (d3)	> 3 m	-	-
OTROS EDIFICIOS (d4)	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos 1/2 h.		

OTRAS CONDICIONES [D]

PLAZAS DE APARCAMIENTO	-
------------------------	---

OBSERVACIONES

- (1) En cualquier caso, deberían ajustarse a la normativa sectorial vigente para cada tipo de instalación.
- (2) En el caso de ser necesaria una mayor altura por la naturaleza de la instalación, ésta podrá autorizarse, previa justificación razonada.
- (3) Se permiten instalaciones subterráneas.

CONDICIONES ESTÉTICAS [D]

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.



ZONAS VERDES

9

USOS [D]

USO MAYORITARIO

USO DOTACIONAL: ZONAS VERDES en todas sus categorías.

USOS COMPATIBLES

			CÓDIGO			SITUACIÓN	DESTINO
Industrial	Productivo	Producción de Energías Renovables	I	P	P5	Servicio de la zona verde	P
Terciario	Comercial	Local comercial. Quiosco	T	C	C1a	6	P
		Venta ocasional			C4	2	P
	Recreativo	Hostelería sin espectáculo		R	R1	6	P
Dotacional - Equipamientos	Deportivo	Pista descubierta sin espectadores	DE	D	D1	2	P
		Pista descubierta con espectadores			D2	2	P
		Instalaciones deportivas extensivas al aire libre			D6	2	P
	Cultural	Capacidad hasta 100 personas		C	C1	6	P
		Establecimientos al aire libre			C4	2	P
Dotacional- Infraestructuras y Servicios Urbanos	Servicios Urbanos	Servicio de limpieza	DE	SU	SU4	6	P
	Infraestructuras – Redes Lineales	Colectores de saneamiento de aguas		IR	S	Servicio de la zona verde	P
		Emisarios y redes de abastecimiento			A		
		Líneas eléctricas			E		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			T		
		Líneas de gas			G		
		Otras			O		
	Infraestructuras- Centros	Depósitos y tratamiento de agua		IC	A		
		Subestaciones eléctricas y Centros de Transformación*			E2		
		Centros y antenas de telecomunicaciones			T		
		Almacenamiento de gas y petróleo			G		
Dotacional- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc.	DC	AP	AP3	2	P
		Estacionamiento de bicicletas			AP4	2	P
		Est. subterráneo bajo espacio libre público o privado			AP5	2	P
Actividades Agrícolas	Agrícola	Horticultura	AA		AA1	2	P
		Casetas de Aperos			AA3	6	P
		Viveros e invernaderos			AA6	2	P

* Se permite segregar una parte de la parcela para Centro de Transformación.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

**Artículo 12.2.2.10 INFRAESTRUCTURAS****10**

ÁMBITO DE APLICACIÓN [D]	Señalado en los planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA [D]	Elemento singular de infraestructuras
USO CARACTERÍSTICO [D]	Dotacional: infraestructuras y servicios urbanos.
DEFINICIÓN	
Regula la edificación adosada o exenta destinada a infraestructuras. Las condiciones de dichas construcciones serán reguladas por la normativa sectorial vigente.	
CONDICIONES ESTÉTICAS [D]	
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en la Normativa General.	

USOS [D]**USO MAYORITARIO**

USO DOTACIONAL: INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS en sus categorías:

- Servicios Urbanos (DE-SU).
- Infraestructuras Centros (DE-IC).

USOS COMPLEMENTARIOS

			CÓDIGO			SITUACIÓN	DESTINO
Terciario	Oficinas	Empresas*	T	O	O2	6	T
Dotacional – Infraestructuras y Servicios Urbanos	Infraestructuras – Redes Lineales	Colectores de saneamiento de aguas	DE	IR	S	Servicio de la infraestructura	T
		Emisarios y redes de abastecimiento			A		
		Líneas eléctricas			E		
		Antenas y líneas de telecomunicaciones			T		
		Líneas de gas			G		
		Otras			O		
Infraestructuras- Comunicaciones	Garajes y aparcamientos	Playas de estacionamiento, etc.	DC	AP	AP3	2	T
		Estacionamiento de bicicletas			AP4	2	T

*Complementaria a la infraestructura.

USOS PROHIBIDOS

Los no permitidos expresamente.

ANEXO II. RESUMEN EJECUTIVO

1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente título corresponde con el RESUMEN EJECUTIVO, ajustándose a los contenidos requeridos por el artículo 79-2 de la LSOTEX, que debe incluir, en todo caso:

1. Ámbitos donde se introducen alteraciones respecto a la ordenación urbanística anteriormente vigente.
2. Ámbitos en los que se suspende la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y duración de dicha suspensión.

1.1 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación es la totalidad del término municipal de Tiétar, situado en la comarca de Campo Arañuelo, al noreste de la provincia de Cáceres.

1.2 PLANEAMIENTO ANTERIOR.

El municipio de Tiétar nace en el año 2011 como segregación del municipio de Talayuela, estando regulado hasta entonces por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de este último, aprobadas definitivamente por la CUOTEX con fecha 30 de noviembre de 2000, y publicadas en el DOE con fecha 5 de abril de 2001.

En el mes de noviembre de 2008 se ha aprobado definitivamente el Plan Territorial de Campo Arañuelo, que afecta al municipio de Tiétar.

1.3 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS PÚBLICO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

En todas las determinaciones del Plan General Municipal prevalece el interés general, siendo especialmente sensible a la protección del Medio Ambiente, la articulación territorial y la incorporación de los condicionantes derivados de legislaciones de rango superior.

Por tanto, la propuesta de ordenación del Plan General se fundamenta en los siguientes criterios:

1. Mantenimiento del esquema tradicional de ocupación territorial de la Comarca de Campo Arañuelo, evitando la aparición de nuevos núcleos residenciales y ajustando el dimensionado del Plan a previsiones realistas de crecimiento y desarrollo, así:
 - a. Se adaptan los ámbitos previstos en las NNSS vigentes y no desarrollados a las condiciones de aprovechamiento de la LSOTEX.
 - b. Se delimitan las únicas ampliaciones residenciales urbanizables en continuidad con el núcleo urbano.
2. Mantenimiento de los parámetros tradicionales de la edificación a través de unas ordenanzas que regulan de forma precisa las variables volumétricas y constructivas.
3. Incorporación de las determinaciones del Plan Territorial de Campo Arañuelo en lo relativo a protección del territorio, elementos estructurantes, infraestructuras y vivienda, así:
 - a. Se categoriza como Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agraria la “Zona Regable del Rosarito” y como Suelo No Urbanizable de Protección Natural de Dehesa las zonas señaladas como “Paisaje de Dehesas” por el Plan Territorial.

- b. Se prevé la construcción de una EDAR en Tiétar, conforme a lo establecido en el Plan Territorial, si bien señala que se debería analizar la posibilidad de ubicar una única planta que recoja las aguas residuales de todos los núcleos que incluía el antiguo municipio de Talayuela para optimizar los gastos de mantenimiento y gestión.
- c. En lo relativo a vivienda se prevén nuevos ámbitos en los que se permite diversidad tipológica para responder a los distintos tipos de demanda que se produzcan en el futuro.

1.4 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

1.4.1 INTRODUCCIÓN.

Dentro del marco de referencia de los criterios de sostenibilidad que se han tenido en cuenta para la redacción del Plan, el modelo del PGM de Tiétar se define desde los siguientes criterios:

- Todos los crecimientos urbanos planteados se sitúan en continuidad con el núcleo existente, no considerándose conveniente, tanto por razones medioambientales como de economía en la ejecución de infraestructuras y la prestación de servicios públicos, la aparición de nuevos núcleos urbanos residenciales alejados.
- Planteamiento del suelo urbano en práctica coincidencia con el establecido en las NNSS anteriores, añadiendo las áreas que están ocupadas en la actualidad y las necesarias para completar el tejido urbano.
- Inclusión de las Modificaciones Puntuales aprobadas hasta la fecha.
- Delimitación como Suelo Urbano No Consolidado de los ámbitos incluidos en UAs en las NNSS y no desarrollados.
- Creación como Suelos Urbanizables Residenciales y de Actividad en continuidad con las áreas ya ocupadas.

1.4.2 EL MODELO DE OCUPACIÓN.

En términos globales, la propuesta de la revisión es continuista con respecto a los planteamientos de las NNSS vigentes en lo relativo a la ordenación del suelo urbano consolidado, basándose también en una delimitación acotada a los límites de las áreas consolidadas.

El tipo básico de la zona está condicionado por la actividad agrícola de la comarca.

Dada la dinámica y el tamaño del municipio, el presente Plan General propone pequeñas ampliaciones de borde y recoge, de forma puntual, las actuaciones previstas; ya sean en las Normas Vigentes o en Modificaciones Puntuales de las mismas.

1.4.2.1 NUEVOS DESARROLLOS.

El presente Plan General de Tiétar plantea el mantenimiento del Sector Urbanizable Industrial delimitado al sur de la carretera y además los siguientes ámbitos nuevos:

- Sectores Urbanizables residenciales contiguos al actual Suelo Urbano del núcleo de Tiétar.
- Sectores Industriales frente al delimitado por las Normas anteriores.

1.4.2.2 SUELOS YA CLASIFICADOS.

En esta línea, se desarrollan las siguientes intervenciones:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se

mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.

- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro del casco, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
- Regulación de los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
- Se favorece la ocupación de los solares vacantes interiores al núcleo, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.
- Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc. Se definen los esquemas generales que completen las redes.
- Establecimiento de las condiciones de protección que garanticen la conservación de los elementos de interés arquitectónico o cultural.

1.4.3 EL CASCO RESIDENCIAL DE TIÉTAR.

Se mantiene la delimitación del suelo urbano actual uniendo únicamente al suelo urbano del casco la parcela de suelo urbano de uso escolar, (ya clasificada por las anteriores NNSS), situada al sur del casco y unida a éste por el carril bici existente.

Se delimitan dos Unidades de Actuaciones Asistemáticas a desarrollar por Obras Públicas Ordinarias que corresponden a:

- SUNC-1: La parte no ejecutada de la Unidad de Ejecución T4 de las NNSS de 1994. En el año 1997 se presentó Proyecto de Parcelación en el que distribuían derechos y cargas, señalando los viales y las cesiones de zona verde que establecía el planeamiento. Esta parcelación está registrada y convenientemente catastrada.

Se ha ido desarrollando paulatinamente, delimitándose en el presente PGM un ámbito con las parcelas que no han alcanzado aún la condición de solar pero que ya han cumplido con los demás deberes urbanísticos. Dadas las características de la ordenación es posible la urbanización y edificación simultáneas de cada parcela.

Se adjunta como anexo a la Ficha del ámbito el Proyecto de Parcelación.

- SUNC-2: Parcela municipal de reserva para vivienda de protección pública.

1.5 EL SUELO URBANIZABLE.

Se delimitan los siguientes sectores:

- SUB-1: Industrial de Tiétar 1. Situado en la carretera que une Tiétar con Barquilla de Pinares, ya clasificado en las anteriores NNSS y sus Modificaciones.
- SUB-2, SUB-3, SUB-4, SUB-7 y SUB-8: Sectores residenciales alrededor del núcleo existente.
- SUB-5 y SUB-6: Industriales de Tiétar, situados al Norte del Sector 1.

Los nuevos Suelos Urbanizables Residenciales se sitúan en continuidad con el núcleo urbano, evitando la aparición de urbanizaciones dispersas.

Los Suelos Industriales se localizan en continuidad con el ya previsto en las NNSS vigentes ya que no existen opciones en el entorno del núcleo urbano de Tiétar para la localización de estos

usos, al estar los únicos suelos disponibles, situados en continuidad con la zona industrial urbana existente, afectados por protección de regadíos. Esta circunstancia ha sido señalada por el Servicio de Regadíos de la Junta de Extremadura y la CHT. En el apartado relativo al cumplimiento de los criterios señalados en el PTCA se justifica la localización de estos sectores.

1.5.1 EL SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General Municipal clasifica Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP), con las siguientes categorías:

- a. SNUP-N1 de protección natural de Red Natura 2000, que incluye ZEPA Y ZEC.
- b. SNUP-N2 de protección natural de Dehesas, que corresponde con los hábitats naturales de interés.
- c. SNUP-N3 de protección natural de ecosistemas fluviales.
- d. SNUP-E1 de protección estructural agraria.
- e. SNUP-I de protección de infraestructuras.

Sobre estas categorías de SNU se superponen afecciones sectoriales, a saber:

- f. Afección hidrológica conforme a lo establecido en la Ley 46/1999, de Aguas.
- g. Montes de utilidad pública, conforme a lo establecido en la Ley 10/2006, de Montes y el Decreto 485/1962 por el que se aprueba el Reglamento de Montes.

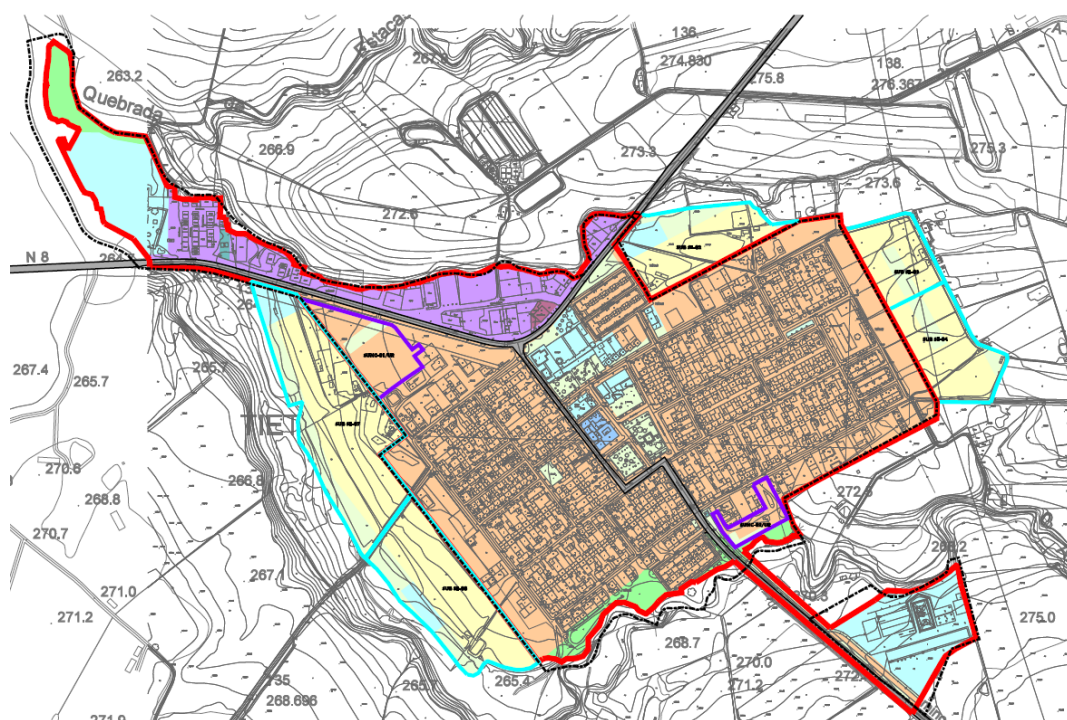
1.5.2 EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN.

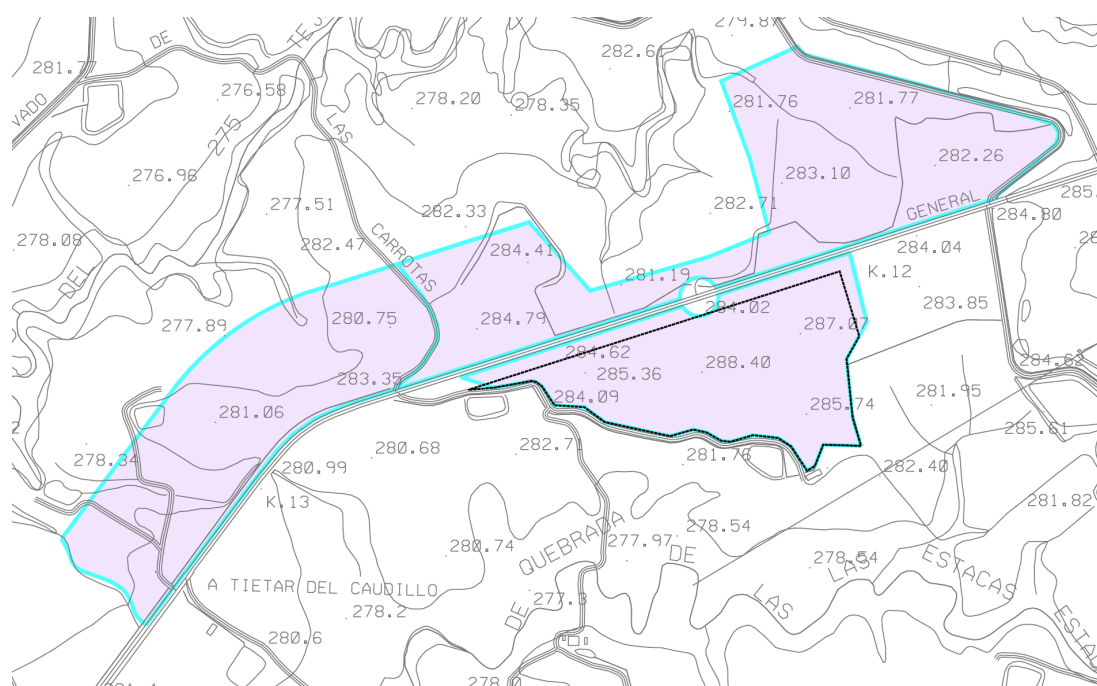
Se incluye en el Catálogo el Conjunto Urbano de Tiétar con el código C-1

1.6 ALTERACIONES RESPECTO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR.

El presente PGM mantiene el modelo global de ocupación del territorio establecido en el planeamiento anterior.

Los siguientes esquemas superponen a la ordenación del Plan General Municipal la delimitación del Suelo Urbano y el Suelo Apto para Urbanizar de las Normas Subsidiarias **anteriores (en línea negra)**.







1.7 CUANTIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

1.7.1 CAPACIDAD RESIDENCIAL.

Se considera la población actual de 922 habitantes, que se podría incrementar hasta la capacidad total por nº de viviendas del Suelo Urbano, para lo cual se consideran los siguientes datos.

La población total estimada es la siguiente:

CLASE DE SUELO		CAPACIDAD TEÓRICA	
		Nº VIVIENDAS POBLACIÓN ESTABLE	Nº HABITANTES POBLACIÓN ESTABLE
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Viv. principales	414	922
	Viv. Secundarias	23	51
	Capacidad remanente	95	212
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		32	71
TOTAL SUELO URBANO		564	1255
SUELO URBANIZABLE	Capacidad sectores régimen general nuevos ámbitos	305	680
TOTAL SUELO URBANIZABLE		305	680
TOTAL		869	1935

1.7.2 SUPERFICIES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SU Y SUB.

	SUPERFICIE TOTAL (m²)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	393.776
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	14.628
TOTAL SUELO URBANO	408.404

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE SECTOR (m2s)	SUPERFICIE SG (m2s)	SUPERFICIE TOTAL (m2s)
1	INDUSTRIAL DE TIETAR 1	76.989	811	77.800
2	RESIDENCIAL NORTE	19.004	0	19.004
3	RESIDENCIAL ESTE 1	11.821	0	11.821
4	RESIDENCIAL ESTE 2	16.864	0	16.864
5	INDUSTRIAL DE TIETAR 2	122.942	811	123.753
6	INDUSTRIAL DE TIETAR 3	92.755	0	92.755
7	RESIDENCIAL OESTE 1	38.887	0	38.887
8	RESIDENCIAL OESTE 2	27.129	0	27.129
		406.391	1.622	408.013



1.7.3 RESUMEN GLOBAL.

	SUPERFICIE TOTAL (m ²)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	393.776
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	14.628
TOTAL SUELO URBANO	408.404
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	113.705
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	292.686
TOTAL SUELO URBANIZABLE	406.391
SNUP-N1 RN2000. ZEC RÍO TIÉTAR -ZAI	502.977
SNUP-N1 RN2000. ZEC RÍO TIÉTAR -ZI	229.966
SNUP-N2 DEHESA	9.937.998
SNUP-N3 ECOSISTEMAS FLUVIALES	1.614.900
SNUP-E1 AGRARIO	10.244.300
SNUP-I1 CARRETERAS	578.390
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	23.108.573
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	23.923.368

1.8 SUSPENSIÓN DE LICENCIAS

Conforme a lo previsto en el artículo 66 de la LSOTEX, tras la aprobación inicial del presente PGM se produjo la suspensión del otorgamiento de licencias en los ámbitos donde se alteraba el régimen urbanístico vigente.

2. EXTRACTO EXPLICATIVO DE ASPECTOS AMBIENTALES

2.1 INTRODUCCIÓN

Conforme a lo establecido en el artículo 15.2 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a continuación se desarrollan los contenidos de los puntos b), c) y d) de dicho artículo.

2.2 INTEGRACIÓN EN EL PGM DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES.

El planeamiento urbanístico debe buscar la integración de los condicionantes ambientales como un factor de oportunidad frente al crecimiento urbano, no solo respetándose aquellos elementos que han de ser protegidos, sino buscando el aprovechamiento de los mismos a través de su puesta en valor para la protección, el uso público, investigación o educación según sean los casos.

El plan se propone, por tanto, abordar una visión equilibrada del territorio que compone el municipio, en la que la conservación de los elementos ambientales, apoyados en una funcionalidad ecológica, ha de ser una apuesta intrínseca al propio hecho de "hacer ciudad". No se trata de enfrentar ambas opciones territoriales (suelo urbano versus suelo rústico), sino de armonizarlas y que una permita el funcionamiento de la otra.

2.2.1 INTEGRACIÓN EN EL PGM DEL RESULTADO DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL.

La propuesta de ordenación del Plan General Municipal de Tiétar 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, recibiendo los correspondientes informes sectoriales de las administraciones públicas afectadas, que fueron incorporados al siguiente documento de PGM. Este documento, junto con la propuesta de Memoria Ambiental, es remitido a la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

El artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como el artículo 14 de la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, indican que la memoria ambiental contendrá las determinaciones finales que deban incorporarse a la propuesta del plan, será preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan antes de su aprobación definitiva.

Así, los aspectos relevantes que deben incorporarse al PGM son los recogidos en sus capítulos 7 a 9, que se resumen a continuación.

1. El Plan General Municipal de Tiétar incluye las condiciones que recoge la memoria ambiental, así como las medidas y actuaciones del informe de sostenibilidad ambiental, mientras no sean contradictorias con las primeras.
2. El Plan General Municipal de Tiétar cumple con todo lo establecido en la normativa sectorial vigente en las materias relacionadas en el artículo 9 de la Ley 9/2006: biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales,

patrimonio cultural, incluido el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo.

3. Asimismo, se entiende que el objeto de las determinaciones es evitar afecciones sobre el medio ambiente por ello se señala que se adoptarán las necesarias para evitar que se produzcan efectos ambientales significativos sobre los factores ambientales implicados en la evaluación.
4. El Plan General Municipal de Tiétar 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.
5. El Plan General Municipal de Tiétar cumple con lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
6. Se incluye en el Título 11 de la Normativa del Plan General Municipal lo descrito en el artículo 56 quáter de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre junto con el Decreto 110/201, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.
7. Junto con el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, se han publicado los Planes de Gestión de las áreas protegidas incluidas en dicha Red. Dado que en los citados planes de gestión se ha realizado un análisis en profundidad de estas áreas protegidas, se ha tenido en cuenta esta información para elaborar la presente memoria ambiental. El Plan General Municipal de Tiétar incorpora todas las medidas de conservación relativas a la zonificación aplicables en su ámbito.
8. Los crecimientos propuestos en torno al núcleo urbano de Tiétar, como Suelo Urbanizable, se encuentran junto a infraestructuras y construcciones en muchos casos ya existentes y dentro del área natural de expansión del casco urbano, no presentando valores ambientales reseñables. El crecimiento en estas áreas se considera ambientalmente compatible.
9. Se han tenido en cuenta las consideraciones del Servicio de Regadíos relativas a la afección a ciertas parcelas del entorno del núcleo urbano.
10. Se han tenido en cuenta e incorporado todas las consideraciones del Informa de CHT relativas a las afecciones de cauces en los siguientes ámbitos:
 - a. SUNC: UA-2, se recoge la franja afectada por avenida extraordinaria como zona verde.
 - b. Se excluye la ZFP y la zona inundable de 500 años de los sectores de Suelo Urbanizable SE-2, 3 y 8.
 - c. Para los Sectores Industriales 5 y 6 se señala en las fichas correspondientes que la ordenación detallada del sector deberá prever la localización de espacios libres de uso público en aquellas zonas que pudieran estar afectadas por inundabilidad en período de retorno de 500 años.
11. La clasificación del Suelo No Urbanizable planteada por el Plan General Municipal se considera adecuada, en cuanto a las categorías de suelo propuestas y la distribución de las mismas en el territorio.
12. Las distintas denominaciones asignadas al Suelo No Urbanizable Protegido se adaptan a las diferentes categorías de Suelo No Urbanizable contenidas en el Artículo 7 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
13. En cuanto al Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Viarias, Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces, Suelo No Urbanizable de Protección

Estructural de Vías Pecuarias y Suelo No Urbanizable de Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable en cada uno de ellos.

14. Se recoge para el SNUP-1 el Plan de conservación del hábitat de *Oxygastra curtisii*.
15. Se recoge para el Monte de Utilidad Pública nº 84, Centenillo, la condición de adaptación a lo dispuesto en el artículo 15 de la ley 43/2003, de Montes y en la ley 6/2015, Agraria de Extremadura.
16. Se recoge para el SNUP-3 la condición de que los usos admisibles no podrán afectar a la vegetación de ribera.
17. Se señala que en las zonas verdes se deberán utilizar especies autóctonas que no supongan un riesgo de invasión biológica.
18. Así mismo, se regula la contaminación lumínica de las zonas urbanas.
19. En la documentación de la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Tiétar se subsanan las deficiencias encontradas en el informe de sostenibilidad ambiental, así como en el resto de documentación del Plan que han sido puestas de manifiesto en la presente Memoria Ambiental.
20. Se señala que cualquier actividad que se pretenda instalar en Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones o informes pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos. Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal como es el caso de urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc., en las categorías de suelos donde finalmente se permitan estos usos, deberán estar a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como la recientemente aprobada Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

2.3 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DEL PGM EN RELACIÓN CON LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

2.3.1 PLANTEAMIENTO.

Tanto en la legislación ambiental, a través de la Ley 21/2013 y el Decreto 54/2011 como en la legislación urbanística a través del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se hace explícita la necesidad de estudiar varias alternativas realistas para la propuesta del PGM, así como motivar la selección tanto de las tenidas en cuenta como de las ventajas de la elegida finalmente. En el PGM de Tiétar se aborda esta cuestión con una metodología articulada en la siguiente secuencia:

1. Se define un listado de propuestas básicas concretas sobre determinados elementos del territorio y determinados suelos.
2. De las diversas posibilidades de combinación de estas propuestas surgen las distintas alternativas posibles que deben ser evaluadas.
3. Se evalúan las distintas alternativas así configuradas conforme a su correspondencia con la satisfacción de una serie de objetivos del plan, otorgándose una puntuación a cada una en función de unos criterios previamente establecidos.

4. Se justifica la elección de la alternativa que mayor puntuación haya obtenido, no sin antes considerar también su coincidencia con el criterio de la corporación municipal y con las demandas ciudadanas manifestadas en los procesos de participación pública.

2.3.2 PROPUESTAS BÁSICAS PARA LA CONFIGURACIÓN DE ALTERNATIVAS.

El siguiente listado recoge una enumeración de propuestas básicas de planeamiento de cuya consideración combinada habrían de surgir las distintas alternativas a evaluar:

- P-1. Mantenimiento de la ordenación de las NNSS.
- P-2. Se recogen las actuaciones industriales ya incluidas en el planeamiento vigente y por las sucesivas modificaciones de las NNSS.
- P-3. Ampliación del núcleo urbano al Norte clasificando nuevo Suelo Urbanizable residencial.
- P-4. Ampliación del núcleo urbano al Este clasificando nuevo Suelo Urbanizable residencial.
- P-5. Ampliación del núcleo urbano al Oeste clasificando nuevo Suelo Urbanizable residencial.
- P-6. Ampliación del núcleo urbano al Sur clasificando nuevo Suelo Urbanizable residencial.
- P-7. Establecimiento del límite de los suelos urbanizables en el borde de la Red Natura 2000.
- P-8. Reducción de los suelos urbanizables hasta la línea de policía de 100 metros de la Ley de Aguas.
- P-9. Ampliación de la zona industrial situada al norte del núcleo.
- P-10. Límite de los nuevos suelos industriales situados al norte del núcleo por el camino de servicio.
- P-11. Delimitación de nuevo Suelo Urbanizable Industrial al norte de la carretera de Barquilla de Pinares.
- P-12. Ajuste de los SUB industriales situados en la carretera de Barquilla de Pinares al dominio público.
- P-13. División del nuevo Suelo Urbanizable Industrial al norte de la carretera de Barquilla de Pinares en dos ámbitos para su ejecución progresiva.
- P-14. Establecimiento del límite de algunos sectores urbanizables en la línea de inundación de T500.
- P-15. Eliminación de la parcela afectada por protección de regadíos en el SE-6.

2.3.3 DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS.

Conforme al esquema metodológico antes descrito, las distintas alternativas se configuran combinando y descartando las distintas propuestas enumeradas.

Descartadas otras opciones, se configuran las siguientes:

Alternativa 0: Basada en el mantenimiento del esquema de ocupación del territorio actual, suponiendo que no se revisa el planeamiento.

Alternativa 1: Contempla la ampliación del núcleo urbano en su borde oeste, hasta el límite de la ZEPA y la ZEC.

Se mantiene el polígono industrial clasificado en las anteriores NNSS, clasificándose además una importante superficie al norte del núcleo urbano.

Alternativa 2: Completa el núcleo de Tiétar con Suelos Urbanizables residenciales en todos sus bordes, considerándose como alternativa “a saturación”. En lo relativo a ampliaciones industriales se reduce la clasificación de suelo al norte del núcleo de la alternativa 1, delimitándose un nuevo ámbito frente al clasificado en las anteriores Normas.

Alternativa 3: Es la recogida en el Documento de Aprobación Inicial. Completa el núcleo de Tiétar con Suelos Urbanizables en los bordes Norte, Este y Oeste, eliminando, de la alternativa 2, el Sector situado al Sur y reduciendo los situados al Oeste para evitar la edificación en la Zona de policía de 100 metros de la Ley de Aguas.

En lo relativo a los suelos industriales se mantiene sustancialmente la propuesta de la Alternativa 2, si bien se ajusta mejor a la realidad de la carretera y se aleja de los suelos incluidos en Red Natura 2000. Además, se divide el sector situado al norte de la carretera en dos, favoreciendo el desarrollo por fases.

Alternativa 4: Es la recogida en el Documento de Aprobación Provisional y Definitiva. Incluye correcciones a la alternativa 3 derivadas de informes sectoriales y la redacción de un estudio hidrológico del Arroyo Carcaboso y la Quebrada Oscura. Completa el núcleo de Tiétar con Suelos Urbanizables en los bordes Norte, Este y Oeste, eliminando, de la alternativa 2, el Sector situado al Sur y reduciendo los situados al Oeste para evitar la edificación en la Zona de policía de 100 metros de la Ley de Aguas.

En lo relativo a los suelos industriales, respecto a la propuesta de la Alternativa 3, se elimina el Sector situado al norte del núcleo de Tiétar y se reduce el SE-6, respondiendo a los informes de la CHT y el Servicio de Regadíos de la Junta de Extremadura.

2.3.4 VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS.

CONFIGURACIÓN DE ALTERNATIVAS

PROPUESTAS BÁSICAS	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3	ALTERNATIVA 4
P1	X	X	X	X	X
P2	X	X	X	X	X
P3			X	X	X
P4			X	X	X
P5		X	X	X	X
P6			X		
P7		X	X		X
P8				X	
P9		X	X	X	
P10			X	X	X
P11			X	X	X
P12				X	X
P13				X	X
P14					X
P15					X

CUANTIFICACIÓN DE ALTERNATIVAS.

ALTERNATIVAS	SUELO BRUTO RESIDENCIAL (Has)	Nº VIVIENDAS	SUELO BRUTO INDUSTRIAL (Has)
Alternativa 0	34,50	628	13,57
Alternativa 1	40,50	784	29,29
Alternativa 2	48,98	1.029	37,47
Alternativa 3	43,04	937	42,02
Alternativa 4	45,22	933	36,26

VALORACIÓN Y ELECCIÓN DE ALTERNATIVA.

La evaluación de las diferentes alternativas se lleva a cabo puntuándolas del 1 al 3, según el grado de cumplimiento de los objetivos específicos del plan descritos en capítulos anteriores, siendo la suma de puntuaciones la que indica la propuesta urbana a desarrollar. Cuando el grado de cumplimiento de un objetivo es equivalente para todos los modelos la puntuación asignada a cada uno es de 1.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS		PUNTUACIÓN DE ALTERNATIVAS				
ÁMBITO SECTORIAL	OBJETIVO	0	1	2	3	4
Medio ambiente y condiciones del territorio. Medio rural y urbano.	Preservación de áreas ambientales de valor ecológico, de crecimientos residenciales innecesarios o espontáneos, teniendo en cuenta que más allá de las protecciones sectoriales de espacios y elementos naturales todo el territorio municipal forma parte de un ecosistema conjunto de gran riqueza ecológica.	2	2	1	2	3
	Aprovechamiento sostenible de los recursos naturales del municipio.	1	1	1	1	1
	Mejora de la calidad ambiental de espacios naturales existentes.	3	2	1	2	3
Dinámicas urbanas: Vivienda, redes públicas y recualificación urbana, protección del patrimonio, movilidad, etc.	Recomponer y renovar la estructura urbana existente, lo que permite desarrollos residenciales sin entrar en contradicción con la protección de los espacios naturales del municipio.	3	2	1	3	3
	Diseño de las redes de equipamientos y servicios en la estructura urbana propuesta con el fin de asegurar su articulación con las redes existentes. La viabilidad de esta operación depende de la consecución de suelo convenientemente situado por parte del municipio.	2	3	2	3	3
	Impulsar desde el planeamiento políticas de vivienda encaminadas al alojamiento de las rentas más bajas del municipio, ya sea en régimen de propiedad o alquiler. Dentro de las posibilidades de consecución de suelo por parte del Ayuntamiento, ligadas a los desarrollos residenciales e industriales necesarios en el municipio podrían englobarse las operaciones encaminadas a suplir este déficit residencial.	1	2	3	3	3
	Protección del patrimonio arquitectónico y urbano existente, teniendo en cuenta la morfología urbana, la imagen, y los tipos de vivienda unifamiliar del núcleo principal, así como el valor histórico y artístico de sus elementos más señalados.	1	1	1	1	1
Gestión y desarrollo de las determinaciones de Plan General	Dotar al PGM de instrumentos y criterios de diseño que hagan viable la gestión y desarrollo de las operaciones urbanísticas propuestas en las determinaciones del	1	2	2	2	2

	mismo.					
	Adecuación de la ordenanza a la estructura parcelaria existente para que no se produzcan distorsiones tipológicas que modifiquen los valores paisajísticos, patrimoniales y urbanos de la estructura urbana actual.	2	3	3	3	3
Valoración global		16	18	15	20	26

La mejor valorada es la alternativa 4.

2.4 MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL SEGUIMIENTO DE LOS EFECTOS EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PGM.

Para realizar el seguimiento de los efectos indirectos del desarrollo urbanístico, el plan de seguimiento de la sostenibilidad, descrito en el presente capítulo, cuenta con un sistema de indicadores de la evolución de las variables ambientales.

2.4.1 OBJETO DE LAS MEDIDAS.

Las medidas de supervisión y vigilancia tienen los siguientes objetivos:

- Velar para que el plan se ejecute según las condiciones en que se hubiere autorizado, comprobando que las medidas protectoras y correctoras propuestas por éste han sido efectivamente aplicadas en las fases correspondientes.
- Determinar la eficacia de las medidas de protección ambiental contenidas en el Informe de Sostenibilidad.
- Verificar la exactitud y corrección del Informe de Sostenibilidad realizado.
- Comprobar la eficacia de las medidas preventivas, correctoras y compensatorias aplicadas a garantizar su adecuado mantenimiento.
- Detectar la aparición de posibles nuevos impactos y diseñar las correspondientes medidas minimizadoras.
- Comprobar que los impactos residuales tienen la magnitud prevista

Estas medidas por tanto deben entenderse como el conjunto de criterios de carácter técnico que, en base a la predicción realizada sobre los efectos ambientales del plan, permitirá a la Administración un seguimiento eficaz y sistemático tanto del cumplimiento de lo estipulado en el ISA, como de aquellas otras alteraciones de difícil previsión que pudieran aparecer.

El éxito de la aplicación de las medidas previstas para el seguimiento e información al órgano ambiental no debe plantearse tanto por su capacidad para corregir impactos como por su potencial para evitar que estos lleguen a producirse. En este sentido una adecuada ejecución de las obras no sólo minimiza los efectos ambientales del plan, sino que abarata considerablemente el coste de su corrección y vigilancia.

Por último, debe ser destacado el papel fundamental que ha de jugar la dirección de obra en la vigilancia y prevención del impacto ambiental, debido a su capacidad para controlar sobre el terreno tanto el cumplimiento efectivo de las medidas correctoras propuestas como de las formas de actuación potencialmente generadoras de impactos durante la fase de obras.

Cabe distinguir dos momentos en el desarrollo del PGM y que han de ser objeto de seguimiento. Por un lado, es necesario realizar un seguimiento del Plan General Municipal durante las obras de urbanización que se desprenden del desarrollo del plan. En este sentido se estima pertinente aplicar una serie de medidas genéricas que son comunes a las obras en las que se produce una ocupación temporal y/o permanente de suelo. Por otro lado, es necesario contemplar la incidencia

del plan más allá de las obras que este produzca, siendo necesario recurrir a una serie de indicadores de sostenibilidad que permitan hacer un seguimiento a largo plazo sobre la incidencia del plan en los factores ambientales claves.

2.4.2 SEGUIMIENTO DE LAS MEDIDAS PROPUESTAS DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

A fin de cumplir los objetivos de disminución de los efectos ambientales negativos derivados del desarrollo del PGM, en este apartado se define, para cada una de las medidas propuestas los siguientes aspectos:

1. Objetivo de la medida propuesta
2. Programación temporal de los controles a realizar para el seguimiento durante la ejecución de las distintas fases del planeamiento de la aplicación de las medidas de protección ambiental recogidas en el ISA
3. Tipo de informes a remitir sobre los controles al órgano ambiental, así como la periodicidad de los mismos.
4. Medidas complementarias previstas para, en caso de detectar nuevas afecciones ambientales no previstas en el ISA, proceder a su reducción o eliminación.

Las medidas previstas para la supervisión, vigilancia e información al órgano ambiental de la ejecución de las distintas fases del plan hacen referencia a los siguientes aspectos:

1. Ocupación de suelo.
2. Protección de la calidad del aire.
3. Conservación de los suelos.
4. Protección de la red hidrográfica.
5. Protección y restauración de la vegetación.
6. Protección de las condiciones de sosiego público.

Los objetivos de estas medidas son:

1. Minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares.
2. Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas durante las obras.
3. Mantener el aire libre de polvo.
4. Evitar vertidos procedentes de las obras.
5. Tratamiento y gestión de vertidos para evitar la presencia de aceites, cementos, sólidos en suspensión no gestionados.
6. Protección de la vegetación autóctona.
7. Protección de las condiciones de sosiego público durante el día.

A continuación se recogen las acciones diseñadas para realizar un seguimiento de los posibles impactos, así como de la eficacia de las medidas correctoras, sobre los distintos factores ambientales durante la fase de obras.

Aire. Se comprobará y verificará:

- La inexistencia de limos y partículas finas sobre los accesos y sobre la vegetación circundante. También se comprobará si la obra está dotada con camión cisterna para riegos, verificando la frecuencia de los riegos, cuando se haya detectado la necesidad

de realizarlos.

- Con la maquinaria de obra en movimiento, la inexistencia de generación de polvo que pueda afectar la visibilidad de los conductores.
- El buen reglaje de la maquinaria, así como que se ha llevado a cabo un buen mantenimiento y revisión de la misma en los correspondientes talleres mecánicos.
- Que los camiones llevan la caja cubierta cuando transportan materiales de obra pulverulentos.

Aguas. Se comprobará y verificará:

- La delimitación, jalonamiento y señalización de las zonas de trabajo, así como la señalización de accesos, áreas de carga y descarga. almacenamiento de la maquinaria, etc.
- La correcta utilización y gestión del parque de maquinaria y almacenamiento de productos, residuos peligrosos (comprobación de etiquetado y de la documentación administrativa correspondiente) y maquinaria, así como la impermeabilización que requiera esa zona.
- El correcto tratamiento de las aguas sanitarias durante la realización de las obras.
- El respeto de las distancias de trabajo sobre los arroyos y la conservación de los mismos.

Suelos. Se comprobará y verificará:

- La funcionalidad de las cunetas y drenajes durante la fase de obras, no creándose cárcavas de erosión ni arrastre de materiales hacia los taludes o tierras circundantes.
- La correcta gestión de residuos ya existentes y de otros como estériles de los movimientos de tierra, etc., para evitar riesgos geomorfológicos y/o contaminación del suelo.
- La delimitación de zonas y señalización de los accesos, almacenamiento de la maquinaria, etc.
- La correcta utilización y gestión de un lugar acondicionado para el almacenamiento de productos, residuos peligrosos (comprobación de etiquetado y de la documentación administrativa correspondiente), etc.

Vegetación. Se comprobará y verificará:

- La adecuada protección de la vegetación no afectada y que se han transplantado los posibles árboles afectados por las obras.
- La no ocupación por las obras de espacios no previstos, fuera de las parcelas del proyecto, en especial los posibles vertederos y préstamos.

Medio perceptivo. Se comprobará y verificará:

- El buen reglaje de la maquinaria, que ha de servir también para evitar la contaminación acústica.

Medio socioeconómico. Se comprobará y verificará:

- La realización de la vigilancia arqueológica en la fase de obras y la emisión del informe al órgano responsable de patrimonio.
- La no afección ni degradación sobre las carreteras ni pistas por las que transita la maquinaria.
- La creación de empleos directos e indirectos, así como la contratación de sectores productivos de la zona, según las previsiones realizadas.

La siguiente tabla recoge el conjunto de medidas que se estiman necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido desde el ISA, aportándose la información sobre el tipo de informe a aportar y la periodicidad de los mismos:

Medida	Objetivo	Programación temporal	Informes	Medidas complementarias
Señalizar adecuadamente la zona de trabajo	Minimizar la ocupación de suelo por las obras y sus elementos auxiliares	Al inicio de las obras de la urbanización	Fotografía de las obras y de las afecciones constatando las posibles incidencias cada vez que se produzca una	Reposición de la señalización alterada o mal colocada
	Separar la zona de vegetación natural de la obra			
Desmantelamiento inmediato de la instalación y recuperación del espacio afectado	Verificar la localización de instalaciones auxiliares fuera de la zona permitida	Semanalmente durante la fase de obras de urbanización		No se contemplan
Sanción	Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas	Semanalmente durante la fase de obras de urbanización	Reportes del agente ambiental, alguacil municipal o agente de la autoridad que constate la incidencia	
Incremento del número de riegos en los caminos y zonas de movimiento de maquinaria	Mantener el aire libre de polvo	Diaria, durante los meses de verano y semanal el resto del año, en función de la humedad del terreno	Informe diario de los litros de agua empleados y modo empleado para el riego	
Lavado de la vegetación afectada	Minimizar la presencia de polvo en la vegetación	Una vez terminada las obras de urbanización		En caso de afección grave sobre la vegetación se podarán las ramas afectadas
Retirada del suelo vegetal para su conservación	Reutilización de la tierra vegetal	Al inicio de las obras de urbanización	Fotografía de las obras e informe detallando el volumen de la tierra retirada y el lugar de almacenamiento.	No se contemplan
Paralización de la obra hasta que se realicen las medidas compensatorias oportunas y cese el vertido	Evitar vertidos procedentes de la obra	Permanente durante las obras de la urbanización	Inspección de la Confederación Hidrográfica del Tajo	Sanción en caso de producirse una afección
Sanción y paralización de la obra hasta que no cese el vertido	Tratamiento y gestión de vertidos para evitar la presencia de aceites, cementos, sólidos en suspensión no gestionados		Inspección de la Confederación Hidrográfica del Tajo	
Recuperación de las zonas afectadas	Protección de la vegetación autóctona		Elaboración de un Plan de revegetación.	
Aportación de una nueva capa de tierra vegetal hasta llegar a 30 cm, realización de labores contra la compactación, etc.	Preparación de la superficie del terreno para plantaciones y siembras (zonas afectadas,	Al final de las obras de la urbanización	Elaborado por el promotor de la urbanización. Informe anual	En caso de incumplimiento, se determinará las Medidas a aplicar por parte del órgano ambiental competente

	instalaciones auxiliares y vertederos)			
Control de las plantas cuando llegan a la obra, verificándose que se trata de especies autóctonas	Plantaciones en zonas afectadas			
Reposición de marra	Control de las plantaciones	Durante la fase de plantación, y a los tres meses de finalizadas las obras		
Protección de suelos	Evitar la circulación de vehículos fuera de las zonas señalizadas	Permanente durante la fase de obras de la urbanización.	Informe de sanciones impuestas por incumplimiento de las medidas	No se contemplan
Revisión de la maquinaria.	Protección de las condiciones de sosiego público durante el día		Informe técnico de la revisión de la maquinaria.	

La información se concretará en una serie de informes que recopilarán los datos obtenidos para los diferentes aspectos, que se enviarán a la Consejería de Medio Ambiente, con la periodicidad que se establezca.

2.4.3 INDICADORES DEL SOSTENIBILIDAD.

En el ámbito de la planificación, las herramientas destinadas al seguimiento de las tendencias y los procesos y las metodologías prospectivas siempre han tenido una importancia fundamental como base para la toma de decisiones estratégicas, habiendo adquirido una especial relevancia en el marco de la actual crisis ambiental, desde la óptica de la sostenibilidad.

Los indicadores de sostenibilidad constituyen una de estas herramientas de evaluación, que mayor desarrollo han conocido en los últimos tiempos debido especialmente a la relativa sencillez conceptual en que se basan y especialmente a su gran potencial comunicativo. Aún así, es aún largo el camino que queda por recorrer en el desarrollo y la aplicación de indicadores.

En este sentido, para la evaluación ambiental estratégica del plan, y como se establece desde el Documento de Referencia para la Evaluación Ambiental del Plan General Municipal, el ISA incluye un listado de indicadores ambientales, de modo que se pueda llevar a cabo un seguimiento de los efectos indirectos del desarrollo urbanístico.

Se han seleccionado aquellos indicadores ambientales dotados de mayor carácter sintético distinguiéndose entre indicadores de estado y de seguimiento de las variables ambientales.

2.5 RESUMEN NO TÉCNICO

El ámbito de actuación es la totalidad del término municipal de Tiétar, el cual se localiza en el noreste de la provincia de Cáceres, en el límite con Toledo, al sur del río Tiétar y al pie del macizo de Gredos. Abarca una superficie de 2.391 Km², a una altitud media sobre el nivel del mar de 277 metros., se sitúa en la comarca de Campo de Arañuelo. Se encuentra limitada por los municipios de Rosalejo y Talayuela. En la actualidad, el municipio cuenta con 9.222 habitantes.

Tiétar se encuentra al pie de la Sierra de Gredos que domina el valle del Tiétar, situándose el municipio en la margen izquierda del río.

El paisaje de Tiétar es eminentemente agrario, dividiendo su aprovechamiento entre los cultivos de regadío en el entorno del río Tiétar y las extensas superficies de encinar adhesado utilizados para pastos.

Las comunidades vegetales existentes en el municipio son las características de la región mediterránea además de las formaciones de ribera propias del cauce del Río Tiétar y sus afluentes.

A pesar de la presión agrícola y del embalse que se encuentra aguas arriba, Tiétar conserva una interesante y valiosa comunidad faunística, lo que queda patente por la inclusión parcial del municipio en la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Río y Pinares del Tiétar". Serán precisamente las aves, las que se encuentren mejor representadas en el término, destacando la presencia de Milano negro, especie catalogada "de interés especial" según el Catálogo Regional de Especies Amenazadas. Los mamíferos se encuentran bien representados, tanto en diversidad como en número, por el contrario, la herpetofauna (anfibios y reptiles) parece encontrarse en franca regresión. Los peces, en principio, no se verán afectados por la ejecución del Plan General Municipal.

Además de esa Zepa, el término municipal cuenta con otros Espacios Protegidos: ZEC "Río Tiétar", hábitats naturales de interés comunitario y un monte de utilidad pública.

2.5.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD DEL PGM.

El objetivo genérico de un Plan General Municipal es la ordenación del desarrollo urbanístico del municipio y de su territorio, persiguiendo tanto la mejora de la calidad de vida de sus habitantes como la adecuación de su espacio físico para el desarrollo sostenible de actividades capaces de generar riqueza y empleo, además de potenciar el atractivo del municipio para el aporte de recursos exteriores. El Plan General Municipal se orienta a la consecución de los siguientes objetivos generales:

1. Asegurar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.
2. Fomentar un desarrollo territorial y urbano sostenible, comprometido con los valores de progreso económico, cohesión social, preservación del patrimonio natural y cultural y respeto a las peculiaridades locales, integrando las políticas de ámbito municipal.
3. Impedir la especulación del suelo, en cuanto que perjudica el acceso a la vivienda, la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas.
4. Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública.
5. Garantizar la equidistribución o reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivados de la actividad urbanística, entre todos los propietarios afectados por la misma.
6. Promover en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social y libre acceso a la información urbanística.

Para la concreción de estos objetivos genéricos, procede el previo establecimiento de unos criterios que definan las estrategias y líneas de actuación oportunas. Los criterios ambientales estratégicos y principios de sostenibilidad que se han adoptado en la redacción del PGM son aquellos establecidos desde el Documento de Referencia.

1. Criterios ambientales en el ámbito del urbanismo. Alcanzar una estructura urbana compacta, ordenando las actividades, de modo que se favorezca la interacción social, la ordenación adecuada de usos fomentando la proximidad y la creación de áreas bien equipadas en las que prime la rehabilitación integral, la edificación bioclimática y la calidad del espacio público.
2. Criterios ambientales en el ámbito de la ocupación del suelo. Planificar de forma integrada los usos del suelo, estableciendo los mismos de forma coherente con las características del entorno, teniendo en cuenta la capacidad de acogida del medio para cada actividad.

3. Criterios ambientales en el ámbito de la movilidad. Adquirir un nuevo modelo de movilidad a partir de una mejor ordenación de las funciones urbanas, mejorando la intermodalidad, y el transporte público y fomentando los desplazamientos peatonales como eje del nuevo proyecto urbano.
4. Criterios ambientales en el ámbito de la edificación. Incrementar la eficiencia en el consumo de recursos, siendo necesario avanzar en el aumento del aprovechamiento de las fuentes energéticas alternativas, principalmente la solar.
5. Criterios ambientales en el ámbito de la biodiversidad y patrimonio natural. Garantizar la conservación de los espacios con elevado valor ambiental, estableciendo una ordenación adecuada de los usos y puesta en valor de los espacios naturales mediante la integración de los mismos en la estructura del municipio.
6. Criterios ambientales en el ámbito del patrimonio cultural. Protección del patrimonio histórico-cultural y arqueológico desde el punto de vista de la reducción de los impactos y amenazas, promovándose su conservación y aprovechamiento desde el punto de vista social.
7. Criterios ambientales en el ámbito del paisaje. Integración del paisaje en todos los procesos de planeamiento urbanístico, bajo una perspectiva de sostenibilidad, conservando y mejorando la calidad del mismo en la totalidad del territorio.
8. Criterios ambientales en el ámbito del agua. Compatibilizar el planeamiento urbanístico con el ciclo natural del agua y racionalizar su uso, protegiendo y mejorando la calidad de la misma.
9. Criterios ambientales en el ámbito de la gestión de residuos. Gestionar de modo adecuado los residuos urbanos, facilitando la recogida selectiva y su traslado a instalaciones para su tratamiento y depósito.
10. Criterios ambientales en el ámbito de los riesgos naturales y tecnológicos, así como los riesgos para la salud humana. Evitar o reducir los riesgos naturales y tecnológicos y los riesgos en la salud humana.

2.5.2 CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LA ZONA QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA

El Plan General afecta a todo el término municipal, centrándose las propuestas de nuevo crecimiento en el entorno del núcleo urbano y asumiendo ciertos crecimientos alejados de los mismos, pero sin olvidar la propuesta de clasificación con su correspondiente normativa, que se hace para la totalidad del término municipal.

Puede afirmarse que el establecimiento de las distintas categorías de protección del suelo rústico conlleva una afección positiva sobre el entorno, estableciéndose para estos suelos una precisa normativa de usos y actividades autorizables en cada clase de suelo, con el objetivo de preservar su carácter rústico frente a posibles ocupaciones urbanas.

Afección de los nuevos suelos urbanizables:

1. **HIDROLOGÍA E HIDROLOGÍA.**
 - a. Los sectores urbanizables residenciales no afectan a cauces superficiales ya que se han excluido de sus ámbitos las franjas de afección.
 - b. Para los sectores urbanizables industriales se establece la obligatoriedad de localizar las zonas verdes en las franjas de afección.
2. **VEGETACIÓN.** En los sectores de nuevo desarrollo urbano, la vegetación existente desaparecerá. Pero al tratarse de zonas, en su mayoría, de cultivo de regadío, ya se encuentra bastante transformada, por lo que la incidencia ambiental sobre la vegetación se considera baja, quedando todas las superficies arboladas y/o adhesadas del término

protegidas bajo una categoría de suelo no urbanizable de protección natural. De la aplicación y desarrollo del plan no se estima ninguna afección negativa significativa sobre la vegetación. En la zona afectada por los nuevos desarrollos no se ha detectado presencia de ninguna especie de flora protegida.

3. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. No se ven afectados por el planeamiento.
4. PAISAJE. Dada la configuración fisiográfica del núcleo de Tiétar y que los nuevos crecimientos en el entorno del núcleo se localizan colindantes al mismo, sobre terrenos parcialmente afectados por usos periurbanos y crecimientos espontáneos, las afecciones paisajísticas serán de escasa magnitud.

Los dos sectores urbanizables industriales que no son colindantes con el núcleo o el polígono ya existente, situados entre Tiétar y Barquilla de Pinares, se localizan sobre terrenos con menor potencial de visualización y por tanto con menor impacto paisajístico. Puede decirse que todos los terrenos sobre los que se localizan los nuevos sectores propuestos desde el PGM están paisajísticamente “tocados”.

Por otra parte, la afección negativa sobre el paisaje es minimizada con la incorporación, desde la normativa urbanística de medidas que deberán contemplar los nuevos crecimientos para su integración en la escena urbana y respeto a las tipologías tradicionales (alturas, volúmenes, materiales, etc.).

5. MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA. El monte de utilidad pública de Tiétar queda protegido como suelo no urbanizable de protección estructural forestal, no previéndose, con el planeamiento propuesto, incidencias negativas sobre estos espacios.
6. VÍAS PECUARIAS. El término municipal de Tiétar no se encuentra atravesado por ninguna vía pecuaria.
7. PATRIMONIO CULTURAL. El PGM no conlleva afecciones negativas al patrimonio histórico-cultural. No existe Carta Arqueológica del Municipio. En la normativa del PGM se establece la protección del conjunto urbano de Tiétar. En la Ley 9/2010, de 18 de Octubre del Suelo de Extremadura, en el artículo 70.1-1.1i, se establece dentro del Contenido de los Planes Generales y como determinación estructural, la protección del patrimonio edificado, tanto a través del catálogo como de una normativa adecuada.
8. AGUAS RESIDUALES. Aquellas edificaciones e instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable que generen vertidos líquidos deberán tratar sus aguas residuales, para prevenir la contaminación de los recursos hídricos, cumpliendo la legislación vigente en materia de aguas continentales, incluido el Plan Hidrológico del Tajo, proponiendo para cada uno de ellos las soluciones adecuadas.
9. VERTIDOS SÓLIDOS. Los residuos sólidos asimilables a urbanos y la recogida selectiva de residuos están contemplados en la normativa urbanística, de acuerdo con las normas específicas de la legislación autonómica y municipal.
10. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS. Del desarrollo del PGM, y aplicando la normativa urbanística del mismo, no se desprenden riesgos de contaminación de suelos.

En cuanto al riesgo de inundación, el PGM incorpora una categoría de suelo No Urbanizable de Protección Natural de Cauces con el objeto de paliar el posible riesgo de inundación en el entorno de los cauces fluviales del término municipal. Estos suelos incluyen todos los cauces del municipio y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de aguas.

El plan establece la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intenta que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

El Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que establece las medidas generales para la prevención de los incendios forestales, sitúa al

término municipal como municipio de peligro potencial de riesgo III , perteneciendo a zonas de alto riesgo con arreglo al Decreto 207/2005 de 30 de agosto, por el que se declaran las Zonas de Alto Riesgo de Incendios. Las propuestas contenidas en el plan no son incompatibles con la aplicación del plan de prevención de incendios.

11. SOCIOECONOMÍA. Los efectos socioeconómicos derivados de la ejecución del Plan pueden considerarse positivos en su conjunto, contemplándose entre los objetivos del PGM la dinamización económica del municipio.
12. SALUD HUMANA. De la ejecución del PGM y aplicando la normativa urbanística del mismo, no se desprenden repercusiones o riesgos sobre la seguridad y la salud de las personas.

2.5.3 PROBLEMAS AMBIENTALES EXISTENTES.

El municipio de Tiétar no presenta en general problemas ambientales relevantes que puedan incidir negativamente en el desarrollo del Plan, ni problemáticas ambientales relacionadas con zonas de especial importancia medioambiental.

La existencia de los elementos de la Red Natura 2000, así como de hábitats de interés comunitario, inventariados con arreglo a la Directiva Hábitats, justifica la necesidad de proteger especialmente estos sectores del municipio, evitándose la calificación de suelos o la posibilidad de permitir instalaciones o actividades que puedan incidir negativamente sobre estos espacios.

2.5.4 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La situación de Tiétar con un territorio de alto valor ecológico ofrece una oportunidad de desarrollo del presente Plan General Municipal, con los siguientes objetivos fundamentales:

- Gestión sostenible del agua, mediante la aplicación de técnicas de ahorro y disminución del consumo de agua urbana.
- Conservación del suelo creando con antelación suficiente espacios verdes con vocación de auto-mantenimiento y uso público
- Mantenimiento de la biodiversidad mediante la protección del suelo No Urbanizable evitándose la en la medida de lo posible la interferencia negativa entre la ciudad y el campo derivada del desarrollo del PGM.
- Contribuir a la disminución de los gases de efecto invernadero mediante una ordenación que favorezca la movilidad sostenible y el aumento de las zonas verdes y áreas arboladas como sumideros de CO₂.
- La definición de una normativa específica en los suelos No Urbanizables de especial protección que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.
- La ordenación de los suelos No Urbanizables con criterios de salvaguarda de valores municipales y supramunicipales.

Para la consecución de dichos objetivos, uno de los aspectos fundamentales que debe ser tenido en cuenta durante la elaboración del Plan General Municipal es la consideración e incorporación, tanto a la hora de establecer el modelo de ocupación del territorio, como de la normativa urbanística, de la legislación ambiental aplicable al ámbito municipal.

2.5.5 EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PGM EN EL MEDIO AMBIENTE.

El Plan General Municipal se realiza para actualizar y adecuar la situación urbanística del municipio a su realidad económica y territorial, en el marco de la legislación urbanística actual,

tanto estatal como autonómica, y respetando e incorporando la legislación ambiental vigente al ámbito territorial del municipio.

La importancia de los efectos del plan sobre el medio ambiente es de diversa índole, distinguiéndose entre aquellos que afectan a la totalidad del ámbito a aquellos restringidos a las zonas urbanas y de nuevo crecimiento. Es precisamente en estas últimas, donde pueden producirse las mayores afecciones.

Entre los efectos positivos del plan destacan aquellos derivados del establecimiento de áreas ordenadas de urbanización y/o protección, frente a la ocupación indiscriminada del territorio, así como de la aplicación de la Normativa Urbanística. Los negativos se concentran sobre todo en los efectos inducidos por la ampliación del casco urbano y en el desarrollo de suelos urbanizables industriales o residenciales ya comprometidos por el planeamiento vigente, en lugares desvinculados del núcleo urbano consolidado. En este sentido el principal efecto negativo radica en la pérdida de suelo y cambio en los usos del suelo.

En resumen, puede decirse que los impactos negativos derivados de los nuevos desarrollos propuestos son más de índole territorial que ecológica, en tanto en cuanto se trata de producir una ocupación y cambio de uso del terreno, con un bajo nivel de intervención sobre la topografía, y por tanto con un impacto paisajístico moderado.

1. **AFECCIÓN A LA GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA.** Dada la topografía del terreno no son de prever afecciones severas a la geomorfología, dado que a mayor parte de los nuevos desarrollos se sitúan sobre terrenos de topografía poco accidentada.
2. **AFECCIÓN AL SUELO.** Más allá de la afección producida por la ocupación directa de suelo, con el consiguiente cambio en su uso, dada la configuración geológica de los terrenos a ocupar, el plan no conlleva incidencia en cuanto a un posible aumento del riesgo de erosión, si bien, como ya se ha reseñado existe riesgo sobre la topografía o alteración de las condiciones geomorfológicas.
3. **AFECCIÓN A LA HIDROLOGÍA E HIDROGEOLOGÍA.** El desarrollo del PGM conlleva irremediablemente, en los nuevos desarrollos urbanos y como impacto negativo, una cierta impermeabilización de los terrenos, debido al pavimento y las nuevas edificaciones. Sin embargo, esta impermeabilización de los terrenos apenas tendrá incidencia por su escasa dimensión.

De la ejecución del Plan General Municipal no se desprende ningún riesgo de contaminación de las aguas superficiales o subterráneas, al quedar conectados todos los nuevos desarrollos al sistema general de saneamiento.

4. **AFECCIÓN SOBRE LOS ECOSISTEMAS.** En general puede afirmarse que la incidencia sobre el funcionamiento ecosistémico del entorno no es relevante, máxime si se considera la extensión del territorio protegido como suelo no urbanizable y la dimensión y tipo de los nuevos desarrollos propuestos.
5. **VEGETACIÓN.** En los sectores de nuevo desarrollo urbano, la vegetación existente desaparecerá pero al tratarse de zonas, en su mayoría, de cultivo de regadío, ya se encuentra bastante transformada, por lo que la incidencia ambiental sobre la vegetación se considera baja, quedando todas las superficies arboladas y/o adehesadas del término protegidas bajo una categoría de suelo no urbanizable de protección natural.
6. **ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.** Las propuestas contenidas en la propuesta de PGM no afectan a espacios incluidos en Red Natura 2000, Espacios Naturales Protegidos de Extremadura y zonas con especial valor ecológico y ambiental.

Por otra parte, se considera un efecto positivo de la redacción del PGM la inclusión de terrenos de la Red Natura 2000 y de la mayor parte de los hábitats naturales inventariados, dentro de una categoría específica de Suelo No Urbanizable de protección natural.

7. **PAISAJE.** Dada la configuración fisiográfica del núcleo de Tiétar y que los nuevos crecimientos en el entorno del núcleo se localizan colindantes al mismo, sobre terrenos parcialmente afectados por usos periurbanos y crecimientos espontáneos, las afecciones paisajísticas serán de escasa magnitud.

Los dos sectores urbanizables industriales que no son colindantes con el núcleo o el polígono ya existente, situados entre Tiétar y Barquilla de Pinares, se localizan sobre terrenos con menor potencial de visualización y por tanto con menor impacto paisajístico. Puede decirse que todos los terrenos sobre los que se localizan los nuevos sectores propuestos desde el PGM están paisajísticamente “tocados”.

8. **MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA.** El monte de utilidad pública de Tiétar queda protegido como suelo no urbanizable de protección estructural forestal, no previéndose, con el planeamiento propuesto, incidencias negativas sobre estos espacios.
9. **VÍAS PECUARIAS.** El término municipal de Tiétar no se encuentra atravesado por ninguna vía pecuaria.
10. **PATRIMONIO CULTURAL.** El PGM no conlleva afecciones negativas al patrimonio histórico-cultural o arqueológico recogido en la Carta Arqueológica del Municipio, quedando los bienes arqueológicos protegidos dentro de una categoría específica de Suelo No Urbanizable.
11. **AGUAS RESIDUALES.** Aquellas edificaciones e instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable que generen vertidos líquidos deberán tratar sus aguas residuales, para prevenir la contaminación de los recursos hídricos, cumpliendo la legislación vigente en materia de aguas continentales, incluido el Plan Hidrológico del Tajo, proponiendo para cada uno de ellos las soluciones adecuadas.
12. **VERTIDOS SÓLIDOS.** Los residuos sólidos asimilables a urbanos y la recogida selectiva de residuos están contemplados en la normativa urbanística, de acuerdo con las normas específicas de la legislación autonómica y municipal.
13. **RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.** Del desarrollo del PGM, y aplicando la normativa urbanística del mismo, no se desprenden riesgos de contaminación de suelos.

En cuanto al riesgo de inundación, el PGM incorpora una categoría de suelo No Urbanizable de Protección Natural de Cauces con el objeto de paliar el posible riesgo de inundación en el entorno de los cauces fluviales del término municipal. Estos suelos incluyen todos los cauces del municipio y sus zonas de dominio público hidráulico, con arreglo a la legislación de aguas.

El plan establece la necesidad de adecuar la actuación urbanística a la naturalidad de los cauces y en general del dominio público hidráulico, y en ningún caso se intenta que sea el cauce el que se someta a las exigencias del proyecto.

El Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que establece las medidas generales para la prevención de los incendios forestales, sitúa al término municipal como municipio de peligro potencial de riesgo III, perteneciendo a zonas de alto riesgo con arreglo al Decreto 207/2005 de 30 de agosto, por el que se declaran las Zonas de Alto Riesgo de Incendios. Las propuestas contenidas en el plan no son incompatibles con la aplicación del plan de prevención de incendios.

14. **SOCIOECONOMÍA.** Los efectos socioeconómicos derivados de la ejecución del Plan pueden considerarse positivos en su conjunto, contemplándose entre los objetivos del PGM la dinamización económica del municipio.
15. **SALUD HUMANA.** De la ejecución del PGM y aplicando la normativa urbanística del mismo, no se desprenden repercusiones o riesgos sobre la seguridad y la salud de las personas.

2.5.6 RESUMEN DE IMPACTOS AMBIENTALES DE LA PROPUESTA CONTENIDA EN EL PGM.

En general nos encontramos con una incidencia ambiental generada por el cambio en los usos del suelo en aquellos sectores que pasan de ser suelos de uso agrario a suelos urbanizables, si bien y de forma genérica, puede afirmarse que dadas las dimensiones propuestas para los nuevos desarrollos en relación con el tamaño del término municipal, no nos encontramos ante un impacto ambiental severo, máxime si tenemos en cuenta la realidad ambiental de algunos de los terrenos afectados, parcialmente ocupados por una urbanización precaria y diseminada.

La siguiente tabla resume la existencia de posibles afecciones ambientales derivadas de la propuesta de ordenación, señalándose en naranja cuando el impacto ambiental es negativo, en verde cuando se considera un impacto positivo y en blanco cuando se estima un impacto nulo o inexistente.

FACTORES DEL MEDIO	SUELO URBANIZABLE				SUELO NO URBANIZABLE						
	SE-1	SE-2, SE-3 Y SE-4	SE-5 Y SE-6	SE-7 Y SE-8	SNUP-N1	SNUP-N2	SNUP-N3	AFECCIÓN HIDROLÓGICA	SNUPE1	MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA	SNUP-I1
Geología y geomorfología											
Hidrología e Hidrogeología											
Suelo											
Vegetación											
Espacios naturales protegidos											
Paisaje											
Montes de utilidad pública											
Patrimonio cultural.											
Residuos											
Riesgos naturales y tecnológicos											
Socioeconomía e infraestructuras											

2.5.7 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PGM.

2.5.7.1 PROTECCIÓN DEL PAISAJE NATURAL.

El PGM establece la protección del paisaje natural, en los diferentes ámbitos, en relación con sus valores intrínsecos, de acuerdo a la Ley 8/98, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y espacios naturales de Extremadura, la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, a la Directiva Hábitats (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992), todo ello según se desprende del documento de ordenación del PGM; no afectándose ningún espacio ni hábitats naturales de interés.

2.5.7.2 PROTECCIÓN DE CAUCES NATURALES.

Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas quedan regulados por la legislación de aguas, de las que se derivan las siguientes Normas:

- La imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos que atraviesen dominio privado.
- Se establece la prohibición de edificar en la franja longitudinal de servidumbre de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de los cauces, previendo su posible afección futura al dominio público.

Los puentes y pasarelas que se proyecten sobre el dominio público hidráulico habrán de contar en todo caso con la previa autorización del Organismo de cuenca, que será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones Públicas.

Para la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces se precisará autorización administrativa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas.

2.5.7.3 PROTECCIÓN Y MEJORA DE LA IMAGEN Y ESCENA URBANA.

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo urbano desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del mismo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas, bien en altura, bien en volumen edificado, etc., o sus texturas sean inconvenientes, por contraste respecto del conjunto. En la normativa urbanística del PGM, se establecen las condiciones en que podrán ejecutarse las edificaciones para integrar paisajísticamente el desarrollo urbanístico con el entorno.

2.5.7.4 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS FORESTALES.

Ninguno de los nuevos desarrollos urbanísticos se sitúa próximo a zonas arboladas que puedan conllevar un riesgo de incendio forestal, contando todos con buenos accesos desde el núcleo e infraestructuras viarias. En aquellas zonas arboladas se establecen espacios libres evitándose la edificación de los mismos.

2.5.7.5 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Uno de los aspectos que se valoran como efecto positivo sobre el entorno natural de Tiétar, es la amplia y precisa clasificación de Suelo No Urbanizable que se hace desde el PGM, considerada como medida preventiva frente a los efectos negativos del desarrollo urbano indiscriminado.

2.5.7.6 NORMAS URBANÍSTICAS.

En el documento de normativa del PGM se establecen las condiciones que regulan los usos, instalaciones y construcciones que se instalen en toda clase de suelos del término municipal de Tiétar, encaminadas a evitar el deterioro ambiental que van desde las condiciones de higiene y calidad de la edificación a las ordenanzas detalladas sobre usos permitidos en las distintas clases de suelo No Urbanizable.

2.6 CONCLUSIONES Y VALORACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TIÉTAR

En el artículo 10.3.3 del ISA se recogen las condiciones de seguimiento establecidas en la Memoria Ambiental, a saber:

“La evaluación ambiental del plan cumple con todos los requisitos establecidos en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente así como en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, habiéndose recibido toda la documentación necesaria para emitir la presente memoria ambiental.

A la vista de la documentación aportada por el promotor, se considera que siempre y cuando se adopten las determinaciones incluidas en el epígrafe 7 de la Memoria Ambiental, el Plan General Municipal de Tiétar (Cáceres) será ambientalmente viable y los crecimientos propuestos compatibles con el desarrollo racional y sostenible de la localidad.



Dado que el Plan General Municipal tendrá un amplio periodo de vigencia, será necesario poner en marcha un programa de seguimiento ambiental que permita identificar los efectos ambientales derivados del mismo y proponer medidas para corregirlos. En el punto 8 de la Memoria Ambiental se ha establecido una periodicidad bianual para los informes de seguimiento del Plan General Municipal, considerándose este periodo adecuado para la vigilancia del estado del medio ambiente y de las posibles modificaciones ocasionadas por el Plan.”

**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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 20/12/2021 y nº CC/052/2021, se ha procedido al Depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal.

Municipio: Tiétar.

Aprobación definitiva: 24 de junio de 2021.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 20 de diciembre de 2021.

• • •