



## AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 20 de julio de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Olivenza.*

### ANEXO

#### PLAN GENERAL MUNICIPAL DE OLIVENZA

#### NORMAS URBANÍSTICAS

#### CAPÍTULO I. CARACTERÍSTICAS GENERALES URBANÍSTICAS

#### SECCIÓN I. NATURALEZA JURÍDICA

##### Artículo 1. Marco legislativo.

La Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, declaró inconstitucionales, por razón de distribución competencial en materia de urbanismo entre el Estado y las Comunidades Autónomas, un buen número de los preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 20 de junio de 1992.

Con la finalidad de cubrir el vacío legal ocurrido tras la STC 61/1997, y en desarrollo de su competencia exclusiva en materia de ordenación territorial y urbanística, la Junta de Extremadura promulga la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura, por la que se restauró el articulado declarado inconstitucional por el alto tribunal.

La Ley 13/1997 surge con un carácter transitorio, así como el posterior Decreto 76/1998, de 2 de junio, de Desarrollo de la Ley 13/1997, que armoniza el complejo panorama legislativo creado tras la entrada en vigor de la nueva Ley Estatal del Suelo Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

En este estado de cosas se hacía necesaria la disposición de un texto legal propio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, promulgándose la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, (en adelante "LSOTEX"), que respondiera, tal y como dice textualmente su Exposición de Motivos "a la realidad y los problemas de ordenación territorial y socio-urbanística extremeña y posibilite las respuestas instrumentales adecuadas para satisfacer los objetivos de vertebración territorial, ordenación urbana y cohesión social que los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución definen como rectores en esta materia".

El marco legislativo que debe ser tenido en cuenta para la utilización para la elaboración del presente Documento, está integrado por:

• **NORMATIVA GENERAL.**

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978.

LEY ORGÁNICA 1/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Extremadura.

• **ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTÓNOMICA.**

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV y V).

EXTREMADURA: LEY 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la CAEX.

EXTREMADURA: LEY 16/2001, de 14 de diciembre, del Consejo Consultivo de Extremadura

EXTREMADURA: DECRETO 4/1999, de 20 de julio, por el que se modifica la denominación y competencias de las Consejerías de la Junta de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 91/1999, de 29 de julio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Fomento.

EXTREMADURA: DECRETO 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

• **ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES.**

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV y V).

LEY 7/1985, de 2 abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

REAL DECRETO 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial.

**LEGISLACIÓN SUPLETORIA.**

R.D. Leg. 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.

R.D. 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

• **PATRIMONIO.**

DECRETO 1022/1964, de 15 de abril, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley del Patrimonio del Estado.

LEY 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.

EXTREMADURA: LEY 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

EXTREMADURA: LEY 2/1992, de 9 de julio, de Patrimonio de la CAEX.

EXTREMADURA: DECRETO 180/2000, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de las CAEX.

REAL DECRETO 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

• **HACIENDAS LOCALES Y LEGISLACIÓN DE NATURALEZA PRESUPUESTARIA Y FISCAL.**

LEY 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y REAL DECRETO 828/1995, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

EXTREMADURA: DECRETO 77/1999, de 16 de octubre, que regula el régimen general de concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la CAEX.

EXTREMADURA: DECRETO 56/2002, de 14 de mayo, del fondo de cooperación para Mancomunidades de Municipios de Extremadura.

EXTREMADURA: LEY 12/2002, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la CAEX para 2003.

EXTREMADURA: LEY 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la CAEX.

EXTREMADURA: DECRETO 21/2001, de 5 de febrero, de valoraciones fiscales.

EXTREMADURA: LEY 9/1998, de 26 de junio, del impuesto sobre suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.

EXTREMADURA: DECRETO 22/2001, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.

EXTREMADURA: DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Tasas y Precios Públicos.

• COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES.

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

EXTREMADURA: DECRETO 26/1992, de 24 de marzo, de coordinación de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

EXTREMADURA: DECRETO 125/1992, de 1 de diciembre, por el que se establecen objetivos y prioridades para los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

• ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

LEY 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Modificada por REAL DECRETO LEY 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

EXTREMADURA: LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

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

R.D. 2159/1978, de 23 de junio de 1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

R.D. 1006/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el art. 115 de la Ley del Suelo.

• DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

LEY ORGÁNICA 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título IX).

EXTREMADURA: LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap V del Título V).

EXTREMADURA: DECRETO 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos).

LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

R.D. 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

• PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (SIN PERJUICIO DE ESPECIALIDADES).

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos VI, VII y VIII).

• RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título X).

REAL DECRETO 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad.

• INSCRIPCIONES REGISTRALES.

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

• EXPROPIACIÓN FORZOSA.

LEY 1954, de 16 de diciembre, sobre expropiación forzosa.

DECRETO de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

• CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

R.D.LEG. 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Contratos de las AAPP.

LEY 48/1998, de 30 de diciembre, sobre los procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y las telecomunicaciones.

• MEDIO AMBIENTE.

A) EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.

LEY 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

REAL DECRETO 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.

EXTREMADURA: DECRETO 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del Ecosistema.

B) MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO.

DECRETO 833/1975, de 6 de febrero, del Mº de Planificación del Desarrollo, de Desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

LEY 22 de diciembre de 1972, núm. 38172 (Jefatura del Estado) de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

C) ESPACIOS NATURALES.

LEY 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

EXTREMADURA: LEY 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.

D) ACTIVIDADES MOLESTAS.

DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

O.M. de 15 marzo de 1963, que da instrucciones Complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

E) RESIDUOS.

LEY 10/1998, de 21 de abril, de residuos.

LEY 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

ORDEN de 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.

ORDEN MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

REAL DECRETO 1406/1989, de 10 de noviembre, que impone limitaciones a la comercialización y el uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.

REAL DECRETO 1217/1997, de 18 de julio, sobre incineración de residuos peligrosos.

REAL DECRETO 1088/1992, de 11 de septiembre, por el que se establecen nuevas normas sobre la limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de instalaciones de incineración de residuos municipales.

REAL DECRETO 484/1995, de 7 de abril, sobre Medidas de Regulización y Control de Vertidos.

RESOLUCIÓN de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.

RESOLUCIÓN de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados.

RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006.

RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.

DECRETO 133/1996, de 3 de septiembre, de residuos tóxicos y peligrosos.

DECRETO 141/1998, de 1 de diciembre, por el que se dictan normas de gestión, tratamiento y eliminación de los residuos sanitarios y biocontaminados.

PLAN Regional de Residuos.

- CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES.

A) CARRETERAS.

LEY 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

REAL DECRETO 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras.

EXTREMADURA: LEY 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

B) CAMINOS PÚBLICOS.

EXTREMADURA: LEY 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

C) VÍAS PECUARIAS.

Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

EXTREMADURA: DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Orden de 19 de junio de 2000 por el que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales de las vías pecuarias de la CAEX.

D) MONTES.

LEY 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común.

LEY de 8 de junio de 1957, de montes.

EXTREMADURA: DECRETO 66/2001, de 2 de mayo, por el que se regulan ayudas para gestión sostenible de montes en el marco del desarrollo rural.

- AGUAS.

R.D.LEG. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas.

- TURISMO.

EXTREMADURA: LEY 2/1997, de 20 de febrero, de Turismo de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 78/1986, de 16 de diciembre, por el que se establece la ordenación turística de establecimientos hoteleros en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

- INDUSTRIA.

EXTREMADURA: LEY 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la localización industrial de Extremadura.

- COMERCIO.

EXTREMADURA: LEY 3/2002, de comercio de la CAEX. Decreto 202/2003, de 16 de diciembre, que desarrolla la Ley de Comercio.

- TRANSPORTES.

LEY 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres.

REAL DECRETO 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres.

- OTRA NORMATIVA SECTORIAL.

(hidrocarburos, telecomunicaciones, electricidad, explosivos, defensa nacional, minas).

LEY 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

LEY 11/1998, de 24 de abril, de Telecomunicaciones.

LEY 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

LEY ORGÁNICA 1/1992, de 21 de febrero, sobre protección de la Seguridad Ciudadana y R.D. 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre explosivos.

LEY 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional y R.D. 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

LEY 22/1973, de 21 de julio, de Minas.

- LEGISLACIÓN AGRARIA.

EXTREMADURA: LEY 8/1992, de 26 de noviembre, para la modernización y mejora de las estructuras de las tierras de regadío.

EXTREMADURA: LEY 5/1992, de 26 de noviembre, sobre la ordenación de las producciones agrarias de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 46/1997, de 22 de abril, por el que se fija la extensión mínima de las Unidades de Cultivo.

- LEGISLACIÓN CIVIL.

REAL DECRETO de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.

LEY 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

LEY 49/1960, de la Jefatura del Estado de 21 de julio de 1960 sobre Propiedad Horizontal.

LEY 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

DECRETO 4104/1964, de 24 de diciembre de Arrendamientos Urbanos.

- POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS.

REAL DECRETO 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

EXTREMADURA: LEY 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la vivienda en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de fomento de la vivienda en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 162/1999, de 11 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de la Vivienda en Extremadura para el periodo 1999-2003.

EXTREMADURA: LEY 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

EXTREMADURA: LEY 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.

- ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS.

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

- AGUA.

REAL DECRETO 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público.

ORDEN de 28 de diciembre de 1988, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

ORDEN de 15 de septiembre de 1986, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 1980 (Dir. Gral. Energía). Diámetros y espesores mínimos de tubos de cobre para instalaciones interiores de suministro de agua.

ORDEN de 9 de diciembre de 1975, por la que se aprueban las “Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministros de agua”.

ORDEN de 28 de julio de 1974, por la que se aprueba el “Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua” y se crea una “Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento de Agua y de Saneamiento de Poblaciones”.

- AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO.

REAL DECRETO 113/2000, de 28 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 1637/1986, de 13 de junio, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de productos de fibra de vidrio utilizados como aislantes térmicos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

REAL DECRETO 1637/1986, de 13 de junio, por el que se declaran de Obligado Cumplimiento las Especificaciones Técnicas de los Productos de Fibra de Vidrio utilizados como aislantes térmicos y su Homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

REAL DECRETO 2709/1985, de 15 de marzo, por el que se declaran de Obligado Cumplimiento las Especificaciones Técnicas de los Productos de Poliestireno Expandido utilizados como aislantes térmicos y su Homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

ORDEN DE 8 de mayo de 1984 por la que se dictan Normas para la Utilización de las Espumas de Ureaformol usadas como Aislantes en la Edificación.

REAL DECRETO 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre Condiciones Acústicas en los edificios.

REAL DECRETO 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de los Paneles Solares.



REAL DECRETO 2429/1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación “NBE-CT-79. Condiciones térmicas en los edificios”.

EXTREMADURA: DECRETO 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

#### • BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

LEY 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

LEY 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.

ORDEN de 3 de marzo de 1980, sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.

REAL DECRETO 355/1980, de 25 de enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.

EXTREMADURA: LEY 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 153/1997, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de promoción de la accesibilidad.

#### • COMBUSTIBLES Y GASES

REAL DECRETO 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.

REAL DECRETO 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP03 “Instalaciones petrolíferas para uso propio”.

ORDEN de 9 de marzo de 1994, por la que se modifica el apartado 3.2.1 de la instrucción técnica complementaria ITC-

MIG-5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

REAL DECRETO 1853/1993, de 22 de octubre, del Ministerio de la Presidencia, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.

REAL DECRETO 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90-396-CEE sobre aparatos de gas.

ORDEN de 15 de febrero de 1991, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifican las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-AG6 y ITC-MIE-AG11 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible.

ORDEN de 15 de diciembre de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible 10, 15, 16, 18 y 20.

ORDEN de 7 de junio de 1988, del Mº de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Aparatos que Utilizan Gas como Combustible.

REAL DECRETO 494/1988, de 20 de mayo, del Mº de Industria y Energía, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible.

ORDEN 29 de enero de 1986, por la que se aprueba el Reglamento sobre Instalaciones de Almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo (glp) en Depósitos Fijos.

ORDEN de 17 de diciembre de 1985, por la que se aprueban la instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de Gases Combustibles y la instrucción sobre instaladores autorizados de gas y empresas instaladoras.

ORDEN de 6 de julio de 1984, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles Gaseosos aprobado por Orden de 18 de noviembre de 1984, y modificado por Orden de 28 de octubre de 1983.

REAL DECRETO 3484/1983, de 14 de diciembre, por el que se modifica el apartado 5.4 incluido en el artículo 27 del Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles aprobado por Decreto 2913/1973, de 26 de octubre.

ORDEN de 26 de octubre de 1983, por la que se modifica la Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974, que aprueba el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles Gaseosos.

RESOLUCIÓN de 24 de julio de 1963 (Dir. Gral. Industrias Siderometalúrgicas). GAS. Normas para Instalaciones de gases licuados del petróleo con depósitos de capacidad superior a 15 kgs.

• **ELECTRICIDAD.**

REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.

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.

REAL DECRETO 1663/2000, de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.

LEY 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

ORDEN de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

REAL DECRETO 875/1984, de 28 de marzo, de la Presidencia del Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de contadores de uso corriente clase 2.

REAL DECRETO 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación.

ORDEN de 31 de octubre de 1973 por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MI-BT del REBT.

ORDEN de 31 de octubre de 1973 por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MI-BT del REBT.

ORDEN de 31 de octubre de 1973 por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MI-BT del REBT.

ORDEN de 31 de octubre de 1973 por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MI-BT del REBT.

ORDEN de 31 de octubre de 1973 por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MI-BT del REBT.

ORDEN de 31 de octubre de 1973 por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MI-BT del REBT.

DECRETO 2413/1973, de 20 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

DECRETO 3151/1968, de 28 de noviembre, del Mº de Industria, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

• **ENERGÍA.**

LEY 82/1980, de 30 de diciembre, de la Jefatura del Estado, de Conservación de Energía.

REAL DECRETO 891/1980, de 14 de abril, por el que se dictan normas sobre homologación de prototipos y modelos de paneles solares.

EXTREMADURA: LEY 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del suministro eléctrico de Extremadura.

• **HABITABILIDAD.**

EXTREMADURA: DECRETO 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad que han de reunir las viviendas de nueva construcción.

EXTREMADURA: DECRETO 158/2001, de 9 de octubre, de tramitación y concesión de la cédula de habitabilidad.

• **INSTALACIONES ESPECIALES.**

REAL DECRETO 413/1997, de 21 de marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección de trabajadores externos con riesgo de exposición en zona controlada.

DECRETO 53/1992 de 24 de enero, del Mº de Relaciones con las Cortes y Secretaría del Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes.

REAL DECRETO 1428/1986, de 13 de junio, por el que se dictan normas sobre homologación de pararrayos.

DECRETO 2869/1972, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas.

• **PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.**

REAL DECRETO 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos



industriales. Incluye las correcciones que el MCYT ha hecho en el texto y las tablas.

ORDEN de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y se revisa el Anexo I y los apéndices del mismo.

REAL DECRETO 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación “NBE-CPI-96. Condiciones de protección contra incendios en los edificios”.

REAL DECRETO 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

ORDEN de 31 de mayo de 1982, Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIE-AP5 del Reglamento de Aparatos a Presión, sobre extintores de incendios.

#### • SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS.

REAL DECRETO 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Descontaminación y Eliminación de Policlorobifenilos (PCB), Policloroterfenilos (PCT) y aparatos que los contengan (2001-2010).

REAL DECRETO 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.

REAL DECRETO-LEY 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

REAL DECRETO 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.

ORDEN de 12 de noviembre de 1987 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se aprueban las normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

ORDEN de 23 de diciembre de 1986 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se aprueban las normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.

RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.

LEY 10/1998, de 21 de abril, de la Jefatura del Estado sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

REAL DECRETO 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (En vigor parcialmente).

#### • SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

REAL DECRETO 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

REAL DECRETO 374/2001, de 6 de abril, sobre la protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.

REAL DECRETO 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios de prevención.

REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

REAL DECRETO 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

REAL DECRETO 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.

REAL DECRETO 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.

REAL DECRETO 664/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo.

REAL DECRETO 488/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.

REAL DECRETO 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.

REAL DECRETO 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y Normativa de Desarrollo.

REAL DECRETO 1407/1992, de 20 de noviembre, por el que se regulan las condiciones para la comercialización y libre circulación intracomunitaria de los equipos de protección individual.

ORDEN de 20 de mayo de 1952, que aprueba el Reglamento de Seguridad e Higiene en la Construcción y Obras Públicas.

ORDEN de 31 de enero de 1940, del Mº de Trabajo. Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Capítulo VII. Andamios.

Artículo 2. Objeto, naturaleza y características.

2.1. Objeto y fundamento. El objeto del presente Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias de derecho de la propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

2.2. Revisión y adaptación. El presente Plan General Municipal, como revisión del planeamiento precedente, constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal, a lo dispuesto en la legislación vigente sobre el régimen del suelo y ordenación Urbana en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2.3. Características. Este Plan General Municipal tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- No es derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, este Plan General Municipal deberá acomodarse a sus determinaciones.
- Es inmediatamente ejecutivo.
- En el ámbito de suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de Planeamiento referido al medio físico natural.

Artículo 3. Ámbito de aplicación.

El presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del término municipal de Olivenza y entrará en vigor tras la publicación en el D.O.E. del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (art. 6.2º Decreto 187/1995, de 14 de noviembre), así como del texto íntegro de sus normas en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 4. Vigencia.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Artículo 5. Efectos.

Este Plan General Municipal, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, así como de su contenido, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

5.1. Publicidad. Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General Municipal y los Planes y Proyectos que las desarrollan, así como a recibir por escrito información del régimen aplicable a una finca. A tal fin se expedirá el documento denominado Cédula Urbanística, con el contenido establecido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

A los efectos de garantizar la publicidad de los planes, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 79.f) de la LSOTEX, se depositará una copia del Plan General Municipal, incluidas sus posteriores modificaciones y revisiones en un registro administrativo de los instrumentos urbanísticos en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. El depósito de la anterior documentación será condición necesaria para la publicación del contenido del Plan General Municipal.

Se publicarán, con indicación de haberse procedido al depósito del correspondiente instrumento de planeamiento en el registro a que se refiere el párrafo anterior, el contenido íntegro en:

a) El Diario Oficial de Extremadura y por disposición del órgano que los haya adoptado, los acuerdos de aprobación para la eficacia y la producción por los correspondientes planes de ordenación urbanística de los efectos previstos en el apartado anterior.

b) El Boletín Oficial de la Provincia y por disposición del Municipio correspondiente, el contenido de los planes de ordenación urbanística que se determine por la legislación sobre régimen local, para su entrada en vigor.

5.2. **Obligatoriedad.** El Plan General Municipal y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, siendo nula cualquier reserva de dispensación. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

5.3. **Ejecutividad.** El Plan General Municipal será inmediatamente ejecutiva una vez publicada su aprobación definitiva en el DOE y el contenido del Plan en el BOP. Quedando declarados de utilidad pública las obras en él previstas con fines de expropiación o imposición de servidumbres, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General Municipal al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques, jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

#### Artículo 6. Revisión, Modificación y Suspensión.

6.1. **Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.**

Procederá la revisión anticipada del presente Plan General Municipal cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o a algunos de sus contenidos, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo entonces el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual del mismo. Según lo previsto en el art. 154 (números 3 y 4) del Reglamento de Planeamiento.

6.2. **Revisión a causa del planeamiento superior.**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General Municipal para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

6.3. **Revisión del planeamiento por razones de urgencia o de excepcional interés público.**

La Junta de Extremadura podrá, a tenor de lo dispuesto en el artículo 81.2 LSOTEX, disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros planes de ordenación urbanística cuando, por razones de urgencia o de excepcional interés público, sea necesaria una adaptación del mismo a instrumentos de ordenación del territorio.

6.4. **Supuestos generales de revisión.**

Sin perjuicio de los supuestos considerados en los puntos precedentes, procederá la revisión del Plan General Municipal siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A. Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en este Plan General Municipal.

B. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General Municipal. Tales como:

- B1. El incremento de la tasa media de crecimiento de la población, que marque de manera sostenida una clara divergencia con la tasa prevista en el presente Plan General.

- B2. Localización de actividades productivas o de servicios de carácter regional, nacional o internacional que generase una oferta de empleo fijo superior al 25% de la población activa local.

C. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento descrita en este Plan General Municipal.

D. Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.

E. Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una

disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

F. Cambios en las Ordenanzas de Edificación en el núcleo urbano que alteren su imagen o silueta y no respondan al interés general del municipio.

G. Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General Municipal amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

H. Cuando así lo acuerde, por exigencia de las circunstancias, el Consejero de Vivienda, Urbanismo y Transportes, o por mayoría absoluta el Pleno Municipal.

#### 6.5. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General Municipal en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 81 y siguientes de la LSOTEX; 154 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, donde se regula la vigencia y revisión de los planes.

#### 6.6. Modificaciones.

Se considerarán modificaciones del presente Plan General Municipal las variaciones o alteraciones de algún contenido o determinación no estructurante de este Plan General Municipal, y la alteración de los mismos no conlleve alguna afectación o incidencia recogida en los supuestos generales de revisión.

No se considerarán modificaciones del Plan General Municipal:

A. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la LSOTEX y el propio Plan General Municipal reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en esta normativa para cada clase de suelo.

B. Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.

C. La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por el Plan General, se encuentren o no previstos en él.

Cuando impliquen una diferente zonificación o cambio de uso de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan General,

será necesaria la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura (art. 4d Decreto 187/1995).

Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General Municipal, así como sobre la posibilidad de proceder a las mismas sin necesidad de revisar éste.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:

- Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.
- No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.

#### 6.7. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales, previos los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia del presente Plan General Municipal en la forma, plazos y efectos señalados en los arts. 83 LSOTEX y 163 del Reglamento de Planeamiento y concordantes, en todo o en parte de su ámbito para acordar su revisión, así como de las licencias concedidas.

#### Artículo 7. Suspensión de licencias.

El Ayuntamiento de Olivenza podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición etc. con el fin de facilitar la aplicación de las previsiones contenidas en este Plan General o en el Planeamiento de desarrollo a que diera lugar.

El acuerdo por el que se somete a información pública la aprobación inicial de este Plan General determinará, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas donde la ordenación prevista por el plan suponga modificación del régimen urbanístico vigente, la suspensión de licencias tendrá un periodo de vigencia máxima de dos años.

La suspensión de otorgamiento de licencias se extinguirá automáticamente con la aprobación definitiva del Plan, Planeamiento de desarrollo o Programa de Ejecución.

Los peticionarios de licencias solicitadas y concedidas con anterioridad a la suspensión de licencias tendrán derecho a ser indemnizados del coste del proyecto y a la devolución de los tributos y tasas satisfechos.

#### Artículo 8. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

En Suelo Urbanizable y No Urbanizable Común podrán ejecutarse obras de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el art. 187 de la LSOTEX.

La autorización se tramitará de acuerdo a lo previsto para las licencias de obras, edificación e instalaciones.

#### Artículo 9. Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes.

En el Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del Plan General Municipal.

Estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés público, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones, según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

A) Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse como acto sujeto a licencia de obras, según se detalla para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, que atenderá al procedimiento descrito en la Sección 2 del Capítulo 10; en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa.

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

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad del medio.

- La integridad del dominio público.

B) Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos y con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación y elemento catalogado o inventariado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés público, para todas las obras que puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Capítulo 2, de esta normativa y en el Plan Especial de Protección, complementario de este Plan General Municipal.

Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la Calificación Urbanística, previa de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Sección 2ª Régimen del Suelo No Urbanizable de la LSOTEX, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

C) Edificaciones o instalaciones que no se ajusten a alguna de las condiciones de la presente normativa.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes con la nueva ordenación serán declaradas fuera de ordenación.

Dentro de los edificios declarados como fuera de ordenación se ha de distinguir entre aquellos totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en los que sólo se podrán realizar las obras destinadas a garantizar:

- La seguridad de personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad del medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán autorizarse, obras de mejora o reforma, en las condiciones del art. 79 LSOTEX en aquellas edificaciones o instalaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para



garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre el Suelo No Urbanizable, en las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura, puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de las situaciones de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permitan se vincularán obligatoriamente a la subsanación de la situación.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones o cuando el uso sea incompatible con la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación de materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad.
- Cuando esté prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan General Municipal.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

#### Artículo 10. Competencia.

En virtud del Real Decreto 2912/1979, de 21 de diciembre, sobre transferencia a la Junta de Extremadura, de la Ley 2/1984, de 7 de junio, del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de Extremadura y de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Las competencias para la formulación y aprobación de este Plan General Municipal, son las siguientes:

- Al Ayuntamiento:
  - La formulación del Plan General, así como acordar sus modificaciones y revisiones.
  - La aprobación Inicial y Provisional de este Plan General.

- La aprobación definitiva de la determinación de ordenación detallada que contiene este Plan, previo informe de la Consejería de Fomento.

- La aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación.

- La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle.

- A la Comunidad Autónoma de Extremadura:

- La aprobación inicial y aprobación definitiva de los Planes Especiales de ámbito supramunicipal.

- La aprobación definitiva de este Plan General Municipal.

- La aprobación definitiva de los Planes Especiales de ámbito municipal cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la Ordenación Estructural de Plan General.

#### Artículo 11. Contenido documental del P.G.M.

El presente Plan General Municipal consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Información.
- Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
- Catálogo de Bienes Protegidos.
- Planos de Información y Ordenación.

#### Artículo 12. Normas de interpretación.

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

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.



- Planos de Ordenación, sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. En caso de discrepancia entre planos de distinta escala prevalecerá la escala más amplia, es decir prevalecerá 1/1.000 sobre 1/2.000 y ésta a su vez sobre 1/10.000, etc.
- Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión, constituirán el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Olivenza. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General, para todo lo que en ellas se regula.
- Memoria Informativa y Planos de Información, tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

## CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 13. Clases de suelo.

En virtud de la legislación vigente, el Plan General Municipal regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a la situación física de cada suelo y a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto.

El presente Plan General Municipal clasifica el suelo del término municipal en Suelo No Urbanizable, Suelo Urbanizable y Suelo Urbano, según la delimitación definida en los planos de ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les correspondan.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan General Municipal se distinguen los siguientes tipos de suelo:

A. El Suelo Urbano comprende las áreas integrantes del núcleo de población ya existente, aquéllas que sean integrables en él por estar ya urbanizadas y aquellas áreas que estén consolidadas en al menos dos terceras partes del espacio y que cuenten con los servicios mínimos definidos en el artículo 9 de la LSOTEX.

El Plan General Municipal distingue las siguientes áreas de Suelo Urbano:

- Áreas plenamente ordenadas: SUELO URBANO CONSOLIDADO.
- Áreas a reordenar: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

B. El Suelo Urbanizable, comprende aquellos terrenos que por razones de interés público de índole urbanístico y para cubrir las necesidades de desarrollo previstas para los próximos años, este Plan General Municipal señala como adecuados para ser urbanizados.

La clasificación como suelo urbanizable determina la vinculación de los terrenos a su transformación urbanística pero, en aplicación del contenido del artículo 10 de la LSOTEX, la transformación del suelo precisa la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

La delimitación como Suelo Urbanizable a escala 1/1.000 y sus condiciones de ordenación se recogen en las fichas correspondientes y en el Capítulo 13 de esta normativa.

C. El Suelo No Urbanizable, constituido por:

- Terrenos con condición de bienes de dominio público natural o adscritos a los mismos.
- Terrenos que sean merecedores de algún régimen urbanístico de protección para el mantenimiento de sus valores e intereses paisajísticos, ambientales, culturales, naturales, históricos o arqueológicos.
- Terrenos en los que se haga procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por los valores ya mencionados por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para su desarrollo urbanístico, bien por sus características físicas, bien por ser innecesarios para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado, propuesto por este Plan General.

Se distinguen pues, dos grandes categorías dentro del Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable Protegido.

### 1.- Suelo No Urbanizable Común

<b>Categoría.- I</b>	Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística
<b>Categoría.- II</b>	Zonas residuales, suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico

### 2.- Suelo No Urbanizable Protegido

<b>Categoría.- I</b>	<b>Suelo No Urbanizable con Protección Natural.</b>	Alta protección Ecológica
		Protección Paisajística
<b>Categoría.- II</b>	<b>Suelo No urbanizable con Protección Ambiental</b>	Dominio Público Natural
		Yacimientos Arqueológicos
<b>Categoría.- III</b>	<b>Suelo No Urbanizable con Protección Estructural</b>	Alta productividad agraria (regadíos)
		Agrícola Ganadero
<b>Categoría.- IV</b>	<b>Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos</b>	Transporte
		Vías pecuarias

Su delimitación queda fijada en los Planos de Clasificación del Suelo del Término Municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de esta normativa.

#### SECCIÓN 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO

Artículo 14. Elementos de la Ordenación Estructural.

14.1. Las determinaciones de Ordenación Estructural, son las siguientes:

- Las directrices del modelo de evolución urbana en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.
- La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
- Delimitación de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.
- Establecimiento de usos, intensidades y tipos edificatorios.
- Tratamiento y protección de los bienes públicos no municipales.
- Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan sustancias peligrosas.

- Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.

- Ordenación del suelo no urbanizable, estableciendo las distintas categorías o grados de protección.

- Previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.

14.2. Ordenación Estructural: determinación expresa del contenido del Plan General:

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 75-1º de la LESOTEX, donde se determina que se deberán diferenciar las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada determinándolas expresamente con relación a la documentación gráfica y escrita integrante del presente Plan General, se establecen las siguientes determinaciones:

Ordenación Estructural:

1. Documentación Gráfica: Plano de Ordenación OIA.- Ordenación Estructural; así como los planos denominados: Ordenación Estructural, correspondientes a las aldeas de Olivenza.

2. Respecto a la documentación de la Normativa Urbanística, tendrá el carácter de Ordenación Estructural, la siguiente relación:

## A. NORMATIVA GENERAL.

Capítulo 1. Características Generales Urbanísticas.

Capítulo 2. Régimen Urbanístico del Suelo.

Capítulo 3. Desarrollo, Gestión y Ejecución del Planeamiento. (excepto artículos 32 y 33).

Capítulo 4. Régimen Jurídico del Suelo.

Capítulo 9. Normas Generales de Protección.

Capítulo 10. Régimen del Suelo No Urbanizable.

Capítulo 12. Regulación por Categorías del S.N.U.

Capítulo 13. Régimen del Suelo Urbanizable. Excepto artículos: 216, 222, 223, 224, 225, 226 y 227.

## B. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.

En su totalidad.

El resto de la documentación tanto gráfica como escrita aportada en este Plan General tendrá carácter de Ordenación Detallada.

Artículo 15. Los Sistemas: Definición y clasificación.

### A. Definición.

Constituyen los Sistemas, los elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano.

Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales:

**Sistema General:** Es la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el Plan, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya finalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora. Tienen siempre condición de bien de dominio público.

**Sistema Local:** Dotación complementaria de los sistemas generales e integrante de la ordenación detallada. Tienen siempre la condición de bien de dominio público.

### B. Clasificación de Sistemas Generales.

15.1. Sistema General de Comunicaciones Interurbanas.

Constituido por las vías de tráfico más intenso, y que sirven de interconexión de los núcleos urbanos.

Está integrado por la red de carreteras: Nacional, Autonómica y Local.

15.2. Sistema General de Infraestructuras.

Constituido por los siguientes elementos:

- Captaciones, sondeos, depósitos de agua potable.
- Depuradoras y red general de abastecimiento de agua potable.
- Colectores generales y depuradoras de aguas residuales.
- Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.

15.3. Sistema General y Local de Equipamiento comunitario.

Constituido por los terrenos, edificios y elementos asignados a alguno de los siguientes usos dotacionales, y que así figuren expresamente recogidos en los correspondientes planos de Ordenación Estructural y sean todos ellos de titularidad y dominio público:

- Centros de enseñanza o investigación.
- Centros o instalaciones para la práctica deportiva.
- Centros sanitarios en todos sus grados.
- Centros Asistenciales, no específicamente sanitarios.
- Centros culturales.
- Administrativo público.
- Mercado de abastos y centros de comercio básico.
- Servicios urbanos.
- Centros religiosos.
- Alojamiento de grupos sociales. Excluido el uso hotelero.
- Cementerio.
- Tanatorio.

15.4. Sistema General y Local de Espacios Libres.

Constituido por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Los terrenos integrantes de esta clasificación y que así figuren grafados en los planos correspondientes a la Ordenación Estructural, pasarán a Dominio Público, su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que suponga una limitación al uso público.

El Plan General de Olivenza establece la siguiente clasificación:

- Zonas verdes, parques y jardines.
- Áreas de Ocio.

Artículo 16. Obtención de suelo para Sistemas.

El suelo destinado a Sistemas Generales o Locales, se obtendrá:

A. En virtud de cesión obligatoria y gratuita, con ocasión de la reparcelación para la equidistribución en la correspondiente Unidad de Actuación.

B. Mediante expropiación u ocupación directa, cuando aun estando adscrito a un Sector o Unidad de Actuación, sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación.

C. Por expropiación, cuando no esté adscrito a Sector o Unidad de Actuación.

### SECCIÓN 3. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 17. Disposiciones de carácter general.

La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos. Esta asignación tiene un carácter total.

Se entiende por uso global el uso predominante de un área de suelo urbanizable o no urbanizable. El uso tendrá un carácter pormenorizado o detallado para cada zona o parcela, del suelo urbano ordenado directamente por el Plan General.

Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades a las áreas de Suelo Urbanizable y a las de Suelo Urbano que no ordene directamente el Plan General Municipal.

En Suelo No Urbanizable, el Plan General Municipal regula las actividades y usos permitidos o autorizables a cada categoría de Suelo No Urbanizable, distinguiendo entre actividades y usos no constructivos y aquellos otros que conllevan acciones edificatorias.

En Suelo Urbano y, en su caso, en el Urbanizable el Plan General Municipal determina el uso de cada predio, estableciendo los siguientes usos globales:

- Residencial.

- Terciario.
- Industria y almacén.
- Dotacional.
- Servicios Infraestructurales y de transporte.
- Espacios Libres.
- Aparcamiento y Garaje.
- Agropecuario en Medio Urbano.

Las Normas Generales de Uso y la regulación pormenorizada de estos correspondientes al Suelo Urbano se detallan en el Capítulo 6 de este documento.

- Los usos pormenorizados detallan el emplazamiento, condiciones y características de los usos globales.

Artículo 18. Tipos de uso.

A los efectos de la admisibilidad de los usos, se especifican en el Plan General:

A. Usos Globales y Usos Pormenorizados.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser: Globales y Pormenorizados.

Uso Global es aquél que el Plan General Municipal asigna con carácter dominante a un sector de suelo.

Uso Pormenorizado es aquél que el Plan General Municipal asigna a un área o sector de suelo.

B. Uso Principal, Usos Compatibles y Usos Prohibidos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según esta normativa como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

- Uso Principal: Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

- Uso Compatible o Complementario: Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

• **Uso Prohibido:** Es aquél que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

La intensidad de cada uso es la cantidad del mismo admitida por el Plan y se expresa a través de parámetros reguladores de sus condiciones y características de implantación.

La calificación de suelo no urbanizable, urbanizable y urbano no ordenado directamente por el Plan General Municipal se contiene en la documentación gráfica. La delimitación de áreas que han de ser objeto de instrumentos de ordenación subordinados se contiene en el Plano de Clasificación del Suelo.

La calificación del suelo urbano ordenado directamente por el Plan General Municipal se contiene en la Documentación gráfica: Plano de Usos del Suelo 0-5.

### CAPÍTULO 3 DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### SECCIÓN 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Artículo 19. Condiciones Generales para su desarrollo.

A. La aplicación de esta normativa se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

B. En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General Municipal y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como de los Planes y Proyectos que desarrollan este Plan General Municipal.

C. Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sean o no propietarios del terreno, podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General Municipal, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

Artículo 20. Tipos de planes y proyectos.

A. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas. Estas

actuaciones vendrán definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

B. Tipos.

Los planes y proyectos que pueden desarrollar este Plan General Municipal, son los siguientes:

- Planes Parciales de ordenación.
- Planes Especiales de ordenación.
- Estudios de Detalle.
- Criterios de Ordenación.
- Ordenanzas Municipales de Policía de la edificación.

Artículo 21. Planes Parciales de Ordenación.

A. Función.

Los Planes Parciales tienen por objeto definir la ordenación detallada de sectores completos de Suelo Urbanizable, que no se hubiera establecido ya por el Plan General Municipal, así como el complemento o mejora de la establecida en el Plan General Municipal, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 71 de la LSOTEX, así como reclasificar aquellos ámbitos de Suelo No Urbanizable Común (como consecuencia de la aplicación del D-L 4/2000), con un Plan Especial de Infraestructuras y Servicios aprobado. Ambas clases de suelo aparecen delimitadas en la Documentación Gráfica de este Plan General Municipal.

B. Clases de Planes de Ordenación.

Por su objeto, los planes podrán ser:

- Plan Parcial de Desarrollo del Plan General Municipal, precisan la ordenación estructural del Plan General, estableciendo la ordenación detallada del ámbito, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
- Plan Parcial de Mejora, modifica la ordenación detallada, y en su caso, la ordenación estructural establecida por el Plan General, para optimizar la calidad ambiental o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. Los planes parciales de mejora no podrán

desvirtuar las directrices y los criterios de planeamiento establecidas por el Plan General, en especial en lo relativo al Suelo No Urbanizable Protegido, no obstante los Planes Parciales de Mejora podrán reclasificar Suelo No Urbanizable Común como Suelo Urbanizable, con las limitaciones establecidas por la legislación urbanística aplicable.

#### C. Documentación de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales deberán contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el 71 de la LSOTEX, y en los arts. 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en este Plan General Municipal, en especial en los aspectos que se señalan para cada sector que se ha de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el art. 75 de la LSOTEX y en los arts. 57 al 63 del RP, y en general será la siguiente:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos de información.
- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes Protegidos, en su caso.
- Planos de Ordenación.

#### D. Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los arts. 77 y siguientes de la LSOTEX; arts. 138, 139 del Reglamento de Planeamiento y art. 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

La elaboración y posterior aprobación de Planes Parciales le corresponde a la Administración, si éstos se realizan con independencia a los Programas de Ejecución, los particulares sólo pueden promover Planes Parciales si éstos forman parte de un Programa de Ejecución.

### Artículo 22. Planes Especiales de Ordenación.

#### A. Función.

En aplicación de lo dispuesto en el art. 72 de la LSOTEX, se redactarán Planes Especiales de Ordenación, en desarrollo, complemento o mejora de los Planes Generales con cualquiera de las siguientes finalidades:

- Crear o ampliar reservas de Suelo Dotacional.

- Definir o proteger el patrimonio, las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.

- Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructura.

- Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección pública.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo del Plan General Municipal habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de las determinaciones del documento del Plan General Municipal. El contenido mínimo será el establecido en el art. 76 y siguientes del RP.

Los Planes Especiales previstos por el Plan General Municipal se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas por éste. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el plano de Clasificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes tiene mero carácter orientativo, pudiendo los Planes Especiales modificar las determinaciones del Plan General Municipal a cuyo desarrollo, complemento o mejora se refieran. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la ordenación estructurante prevista por el Plan General.

#### B. Clases de Planes Especiales de Ordenación.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

I. De Reforma Interior, para áreas concretas de suelo urbano, cuando tengan por finalidad el complementar para ámbitos delimitados por el Plan General, la ordenación detallada de estas zonas con alguna de las siguientes finalidades:

- La realización, en áreas integradas, de operaciones de renovación urbana, dirigidas a moderar densidades, renovar espacios urbanos estableciendo nuevos elementos de urbanización que supongan la mejora urbana o la cohesión territorial o social.

- La definición de áreas de rehabilitación preferente, preservando el patrimonio histórico.

Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán establecer el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la terminación de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

Los Planes Especiales de Reforma Interior por su objeto pueden ser:



- De Desarrollo, concretando las determinaciones del Plan General, estableciendo la ordenación detallada del ámbito.
- De mejora, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en este Plan General Municipal.

Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior, la Memoria Justificativa contendrá la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.
- Articulación, en forma de sistema de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General Municipal.
- Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los de la población afectada.

Los Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora, podrán excepcionalmente reclasificar terrenos de Suelo No Urbanizable Común como Suelo Urbano No Consolidado en la medida estrictamente indispensable en que dichos terrenos fueran necesarios para mejorar la ordenación dispuesta por el Plan General Municipal.

2. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos y/o la ordenación detallada de áreas monumentales, así cualesquiera otra dirigida a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.

3. De Infraestructura y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructura y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

En los Planes Especiales de Infraestructura y Servicios, sobre Suelo No Urbanizable Común su aprobación precederá obligatoriamente

a la formulación del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) del ámbito propuesto para su transformación.

Su objetivo consistirá en garantizar la idoneidad de la transformación de un sector completo y limitado del Suelo No Urbanizable Común, que previamente se delimitará, con relación a garantizar que el desarrollo de las infraestructuras básicas (sistema de comunicaciones, equipamiento, centros públicos, etc.) mantiene la coherencia con las determinaciones contenidas en esta normativa y, a la vez, garantiza la adecuada integración de la propuesta en el territorio.

En concreto se garantizará la suficiencia de las redes para asegurar todas las dotaciones y servicios propios del suelo urbano, y su conexión con el resto de las redes generales del municipio.

Cuando se trate de Planes Especiales de Infraestructura y Servicios, sobre Suelo No Urbanizable Común la Memoria Justificativa contendrá:

- Delimitación del área.
- Fijación de las condiciones urbanísticas básicas que se proponen: tipos, usos e intensidades.
- Integración en las redes públicas municipales, y su ampliación o reforzamiento en caso de sobrecarga de las mismas.
- Cuantos compromisos o garantías a la Administración Pública que se consideren necesarios para garantizar la sostenibilidad de la propuesta. Esta garantía será de al menos el 10% de las obras de urbanización del área y de los elementos de las redes generales a modificar tanto exteriores como interiores.

Si el sector que se delimita se sitúa aislado respecto al suelo urbano o urbanizable, se elaborará una propuesta de ordenación de los terrenos intermedios, con una hipótesis razonable de desarrollo urbanístico, a fin de justificar la adecuada interconexión de las redes de infraestructura y servicio, es decir, que no bastará con solucionar el funcionamiento autónomo en cuanto a infraestructuras y servicios del sector que se propone a desarrollar.

4. De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como todas las dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

C. Documentación de los Planes Especiales.

Los Planes especiales de Desarrollo, incorporarán el contenido mínimo establecido en el art. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

En general contará con la siguiente documentación:

- Memoria Informativa y Justificativa, con una parte analítico-informativa y una parte prospectiva que desarrollará aspectos tales como:

- Característica física del medio natural.
- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
- Obras e Inversiones públicas programadas.
- Afecciones de la legislación sectorial.
- Adecuación de la propuesta a la ordenación estructural del Plan general.
- Justificación de la integración funcional del ámbito.
- Justificación de los estándares y dotaciones propuestas.
- Delimitación de áreas a desarrollar mediante Estudios de Detalle.
- Estudio de Impacto sobre el medio y la población afectada.
- Planos de Información, a la escala adecuada que tienen por objeto:
  - La situación de los terrenos próximos e inmediatos.
  - La situación catastral o estructura de la propiedad.
  - La topografía del terreno.
  - Usos, aprovechamientos, vegetación y edificación existentes.
  - La ordenación estructural del Plan General.
  - Afecciones y servidumbres sectoriales, que influyan en la ordenación.

- Normas Urbanísticas, regulando las determinaciones de la Ordenación Detallada.

- Catálogo de Bienes Protegidos, si en el ámbito existen bienes susceptibles de protección.

- Planos de Ordenación, conteniendo como mínimo los siguientes aspectos:

- Calificación de todos los terrenos.
- Determinación de las reservas de suelo para infraestructuras y dotaciones.

- Trazado y características de las redes de servicio público.

- Avance de la parcelación de los terrenos de modo que sea posible definir las parcelas edificables.

D. Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el arts. 77 y siguientes de la LSOTEX y arts. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 23. Estudios de Detalle.

A. Función.

Los Estudios de Detalle establecen o reajustan para ámbitos urbanísticos completos (manzanas, tramos de calles, etc.) las siguientes determinaciones:

- Alineaciones y Rasantes; completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el Plan General, Plan Parcial o Plan Especial.

- Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

En la memoria se deberá garantizar que no se alteran las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, no produciéndose un aumento del aprovechamiento urbanístico previsto, la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes, la no reducción o afección de la funcionalidad de las dotaciones públicas, ni se podrá alterar el destino del suelo o disponer de trasvase de edificabilidad entre manzanas.

En todo caso, habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotaciones.

B. Clases de Estudios de Detalle.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Estudios de Detalle:

- Estudio de Detalle de Ajuste y Adaptación de Alineaciones, definirá nuevas alineaciones en los tramos de vía modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes), sin embargo, no podrán configurar nuevos tramos de calles ni definir viales no previstos por el Plan.

- Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en áreas colindantes, debiendo definir:

- Los nuevos volúmenes, justificando la mejor adaptación del ámbito a la ordenanza, en las fincas colindantes.

— La composición de las fachadas a la calle y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

— La ordenación del perfil del núcleo, si éste se viese afectado.

### C. Documentación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los arts. 73 LSOTEX; 65 y 66 del RP.

En general, los Estudios de Detalle contendrán la siguiente Documentación:

#### 1. Planos de Información relativos a:

- La ordenación detallada del ámbito según el Planeamiento vigente.
- Levantamiento esquemático en planta y alzados de la unidad urbanística completa.
- Se deberá reflejar el parcelario existente y la justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en las propiedades colindantes.
- El Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existente en áreas colindantes, debiendo éste definir:
  - Los nuevos volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.
  - La composición de las fachadas a la calle y traseras en relación con las edificaciones colindantes.
  - La ordenación del perfil del núcleo, si éste se viese afectado.

#### 2. Memoria Justificativa, que desarrollará los siguientes aspectos:

- a. Adecuación de las soluciones adoptadas al contenido del Plan.
- b. Estudio comparativo de las previsiones del Plan y la propuesta.
- c. Incorporará cuadro de características en el que se recoja el número de viviendas y locales, la superficie edificable, la ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

#### 3. Planos de Ordenación, con el siguiente contenido:

- a. Determinaciones del Planeamiento que se complementan o adaptan.

- b. Ordenación de volúmenes en el ámbito y su entorno.

### D. Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los arts. 76 y ss. de la LSOTEX, 140 del RP y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

### Artículo 24. Criterios de Ordenación Urbanística.

#### A. Función.

Tienen por objeto la fijación de modelos orientativos de ordenación urbanística a fin de fomentar la homologación y facilitar la interpretación y aplicación de las determinaciones contenidas en los demás instrumentos de ordenación urbanística.

#### B. Clases de Criterios de Ordenación.

Por sus determinaciones o contenido los criterios de Ordenación Urbanística, se clasifican según la siguiente relación:

- Criterios de Ordenación que fijan los objetivos, prioridades y los requisitos de calidad del Planeamiento.
- Criterios de Ordenación, con soluciones tipo para las cuestiones de planteamiento más frecuentes en la formulación del Planeamiento.
- Criterios de Ordenación de diseño y ejecución de obras de urbanización.
- Criterios de Ordenación con regulaciones de aprovechamiento en zonas de ordenación urbanística.
- Criterios de ordenación por áreas territoriales de prevención de la formación de núcleos de población.

#### C. Documentación de los Criterios de Ordenación.

Los Criterios de Ordenación Urbanística contarán con la documentación adecuada que conduzca a la adecuada interpretación e identificación de sus determinaciones y contenidos, al menos constarán de:

- Memoria Justificativa.
- Documentación Gráfica a la escala adecuada comprensiva de los términos objetivos de las determinaciones contenidas en los Criterios de Ordenación.

#### D. Tramitación.

Corresponde a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero acordar el establecimiento de los Criterios de Ordenación Urbanística, previa audiencia a los municipios afectados.

Según el artículo 84 de la LSOTEX, le corresponde su aprobación al Consejero competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

#### Artículo 25. Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

##### A. Función.

Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación tienen por objeto la regulación de estos aspectos:

- Morfológicos.
- Estéticos.
- Higiénicos y de salubridad de la construcción.
- De calidad en materiales y ejecución de la construcción.
- Documentación y calidad de los Proyectos Técnicos.
- Mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

No regulados específicamente por el planeamiento y siendo compatibles con el Planeamiento vigente y el resto de la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

##### B. Documentación.

Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación contarán con la documentación adecuada que conduzca a la adecuada interpretación e identificación de sus determinaciones y contenidos, al menos constarán de:

- Memoria Justificativa.
- Documentación Gráfica a la escala adecuada comprensiva de los términos objetivos de las determinaciones contenidas en las Ordenanzas.

##### C. Tramitación.

Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación se establecerán y aprobarán por el Ayuntamiento de Olivenza de acuerdo con la legislación de régimen local y ajustándose siempre a los criterios de Ordenación Urbanística, si los hubiera y a las medidas de protección del patrimonio y el medio ambiente urbano.

## SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS

#### Artículo 26. Ejecución mediante Unidades de Actuación Urbanizadora.

La ejecución del Plan General Municipal y de los Planes que lo desarrollan en Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable, exigirá, con arreglo a lo previsto por el art. 123 y siguientes de la LSOTEX, la previa delimitación de una Unidad de Actuación así como la fijación del correspondiente Sistema de Ejecución, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Asimismo la ejecución del Plan General Municipal a través de Unidades de Actuación exige la formulación previa del Programa de Ejecución y la aplicación de un Sistema de Ejecución, respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar (salvo cuando las actuaciones deban verificarse en ejecución de Proyectos de Interés Regional y en régimen de Obras Públicas ordinarias).

#### Artículo 27. Instrumentos de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

##### 1. Instrumentos de Gestión.

Se denominan instrumentos de gestión, aquéllos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Se consideran instrumentos de gestión algunos de los sistemas de ejecución definidos en la Legislación Urbanística vigente, así como los Proyectos de Reparcelación.

##### 2. Instrumentos de Ejecución.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De Urbanización.
- b) De Parcelación.
- c) De Edificación.

##### 3. Programas de Ejecución.

Los Programas de Ejecución determinan y organizan la actividad de urbanización, identificando definitivamente el ámbito espacial concreto que delimita la actuación estableciendo las condiciones para su desarrollo.

Los Programas de Ejecución deberán abarcar una o varias Unidades de Actuación completas.

Artículo 28. Sistemas de ejecución de actuaciones urbanizadoras.

Para cada Unidad de Actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de un particular, deberá optar expresamente, por alguno de los regímenes de gestión directa o indirecta y uno de los sistemas de ejecución propios de uno y otro.

La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes Sistemas de Ejecución:

En la forma de gestión indirecta:

- Compensación.
- Concertación.

En la forma de gestión directa:

- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de ejecución se determinará por la Administración actuante, de oficio o a instancia del particular en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de la LSOTEX conforme a los criterios establecidos en el art. 126 LSOTEX. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Cualquier particular, mediante alegación técnicamente razonada, podrá proponer la sustitución del sistema por uno de los de ejecución privada. De la misma manera el Ayuntamiento podrá rechazar las propuestas presentadas por los particulares y proceder a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

28.1. Sistema de Compensación.

A. Definición.

El sistema de compensación, que se regula en el art. 128 de la LSOTEX, tiene por objeto la gestión y ejecución de una Unidad de Actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización en las condiciones determinadas en el Programa de Ejecución aprobado y se constituyen en una Agrupación de Interés Urbanístico de las regulada

en el artículo 120.e) de la LSOTEX, repartiendo todas las cargas y beneficios que se deriven de la actuación.

Se determinará el sistema de compensación si la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una Agrupación de Interés Urbanístico que integre a más del 50% de la propiedad de la superficie de la unidad de actuación, se regirá por lo dispuesto en la LSOTEX.

La determinación del sistema de compensación conllevará la fijación de un plazo de dos meses para la presentación del Programa de Ejecución, documentación técnica necesaria así como las garantías y compromisos económicos exigidos por la LSOTEX, tal y como se prevé en el artículo 126 de dicha Ley.

El Programa de Ejecución seguirá el procedimiento establecido en los artículos 134 y 135 de la LSOTEX.

Tras la delimitación de la Unidad de Actuación por la aprobación del Programa de Ejecución, los terrenos están en situación de Reparcelación, que podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa.

B. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El Programa de Ejecución aprobado determinará la afectación legal de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General Municipal y los Planes que las desarrollen. No obstante podrán ocuparse los terrenos para su urbanización, hasta que finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de los terrenos urbanizados, así como las instalaciones y dotaciones, la efectuarán los propietarios o por la Agrupación de Interés Urbanístico, en favor del Ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, desde la recepción de las obras por aquéllos.

C. Incumplimiento y responsabilidades.

El transcurso del plazo de dos meses para la presentación del Programa de Ejecución y demás documentación técnica, además de las garantías ya mencionadas, supondrá la caducidad de la determinación del sistema de compensación sin más trámites.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones por los propietarios será penalizado de acuerdo con lo contenido en el convenio urbanístico suscrito con la Administración Actuante por medio del que se formaliza la adjudicación del Programa de Ejecución.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 144 de la LSOTEX.

La Agrupación de Interés Urbanístico será directamente responsable de la urbanización completa de la Unidad de Actuación, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

## 28.2. Sistema de Concertación.

### A. Definición.

En el sistema de concertación, que se regula en los artículos 129 y siguientes de la LSOTEX, la persona física o jurídica que resulte seleccionada en el proceso concursal para la adjudicación de la ejecución de la actuación urbanizadora, sea o no propietario de terrenos en el ámbito de ésta, asume y lleva a cabo aquella ejecución en condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto.

Tras la delimitación definitiva de la Unidad de Actuación por la aprobación del Programa de Ejecución, los terrenos están en situación de reparcelación. Esta reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa.

### B. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El Programa de Ejecución aprobado determinará la afectación legal de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento y al agente urbanizador en pago de su gestión y de la urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General Municipal y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento. Además también se adjudican los terrenos que correspondan al Agente Urbanizador en retribución por los servicios de gestión y urbanización prestados.

La cesión de los terrenos urbanizados, así como las instalaciones y dotaciones, la efectuarán los propietarios o la Agrupación de Interés Urbanístico, en favor del Ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, desde la recepción de las obras por aquéllos.

### C. Incumplimiento y responsabilidades.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones por el Agente Urbanizador en el sistema de concertación será penalizado de acuerdo con lo contenido en el convenio urbanístico suscrito con la Administración Actuante, en el que se formaliza la adjudicación de la ejecución del Programa de Ejecución.

Sin perjuicio de lo anterior, el Agente Urbanizador que incumpla sus obligaciones deberá hacer frente a las medidas determinadas en el artículo 132 de la LSOTEX. La resolución de la adjudicación se acordará por la Administración actuante en los términos previstos en el artículo 138 de la LSOTEX.

## 28.3. Sistema de Cooperación.

### A. Definición.

En el sistema de cooperación únicamente las Administraciones Públicas pueden formular y ejecutar Programas de Ejecución.

En la ejecución del Programa de Ejecución, la Administración o entidad actuante opera como agente urbanizador, con las prerrogativas y obligaciones que para el mismo contempla la LSOTEX.

La tramitación del Programa de Ejecución se ajustará a lo previsto en el artículo 139 de la LSOTEX.

Tras la delimitación de la Unidad de Actuación por la aprobación del Programa de Ejecución, los terrenos están en situación de Reparcelación, que podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa. Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a los planes de ordenación urbanística, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

### B. Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El Programa de Ejecución aprobado determinará la afectación legal de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

Tras la delimitación definitiva de la Unidad de Actuación por la aprobación del Programa de Ejecución, los terrenos están en situación de reparcelación, que podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General Municipal y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos para su



urbanización, hasta que una vez finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de los terrenos urbanizados, así como las instalaciones y dotaciones, la efectuarán los propietarios o por la Agrupación de Interés Urbanístico, en favor del Ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, desde la recepción de las obras por aquéllos.

#### 28.4. Sistema de Expropiación.

##### A. Objeto y procedimiento.

En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos en la totalidad o parte de una Unidad de Actuación y realiza por sí misma las obras de urbanización, y en su caso edificación.

El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LSOTEX artículos 140 y 144 y siguientes, Reglamento de Gestión y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

##### B. Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en los arts. 23 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en el artículo 149 de la LSOTEX.

#### Artículo 29. Proyectos de Reparcelación.

##### A. Función.

El Proyecto de Reparcelación es la formalización documental de la reparcelación, es decir, de la operación urbanística que consiste en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a las determinaciones de este Plan General.

La reparcelación, tendrá los siguientes objetivos:

- Regularización de fincas, parcelas y solares existentes.
- Equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
- Fijación sobre el territorio del aprovechamiento urbanístico.
- Adjudicación de terrenos al municipio en cumplimiento de deberes de cesión obligatoria y gratuita.
- La sustitución de patrimonio, parcelas, solares o derechos por otros resultantes.

##### B. Clases de Proyecto de Reparcelación.

En función de la adhesión de los propietarios al procedimiento:

- Proyecto de Reparcelación Voluntaria, aquella en la que se cuenta con el acuerdo de los propietarios de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación.
- Proyecto de Reparcelación Forzosa, cuando sea impuesta por el Ayuntamiento por ser necesaria para la ejecución del Planeamiento.
- Proyecto de Reparcelación Económica, cuando la reparcelación implique en lugar de la redistribución material de las propiedades, el establecimiento de indemnizaciones sustitutorias, motivado por las circunstancias de la edificación construcción o por la voluntad de los propietarios.

##### C. Documentación del Proyecto de Reparcelación.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo los siguientes:

##### 1. Memoria Justificativa, incluyendo:

Descripción del área de la reparcelación.

Circunstancias de la reparcelación.

Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los propietarios.

Criterios de valoración de las superficies, edificios y demás elementos adjudicadas.

Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

2. Relación de interesados por la reparcelación: propietarios, titulares de derechos, arrendatarios, Administración actuante, etc.

3. Propuesta de Adjudicación de las Fincas resultantes.

4. Memoria económica, con la valoración de las indemnizaciones.

5. Cuenta de Liquidación provisional.

##### 6. Documentación Gráfica:

— Plano de Situación.

— Levantamiento topográfico.

— Delimitación de la unidad objeto de reparcelación.

- Plano de Ordenación Urbanística detallada.
- Plano de Superposición de fincas aportadas y fincas adjudicadas.

#### D. Tramitación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el art. 42 y siguientes de la LSOTEX y lo dispuesto en el Título III Capítulo IV del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 30. Programas de Ejecución.

##### A. Función.

Los Programas de Ejecución deberán cumplir los siguientes objetivos:

- Conectar la nueva urbanización con las redes generales de servicios e infraestructuras.
- Suplementar los servicios o infraestructuras generales si fuera necesario.
- Urbanizar y ejecutar las obras complementarias de la Unidad o Unidades de Actuación con sujeción a los plazos establecidos.
- Garantizar la obtención de los terrenos de cesión libre y gratuita por parte de la Administración actuante.
- Describirán las obras de urbanización y edificación al menos con nivel de definición de anteproyecto.
- Preverán el inicio de su ejecución material dentro del primer año y los plazos para edificar en los solares antes de dos años desde la recepción de las obras de urbanización. Previo informe favorable de Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio podrán aprobarse, plazos más amplios o prórrogas del mismo.
- Plan de etapas y cronograma de las obras.
- Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones mediante:

— Crédito retenido por la totalidad de las obras por parte de la Administración actuante, en el caso de gestión directa.

— Fianza o garantía, en caso de gestión indirecta por un importe de al menos el 7% del importe de las obras de urbanización.

##### B. Contenido.

Los Programas de ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

- Documento expresivo de la asunción detallada del planeamiento correspondiente o bien de una propuesta que ordene

detalladamente la Unidad de Actuación modificando o mejorando lo contenido en el Plan General o Plan Parcial. Los esquemas relativos a los servicios públicos y las demás determinaciones relativas a infraestructuras urbanas.

- Anteproyecto de urbanización.
- Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, Administración y propietarios colaboradores.
- Relación precisa de compromisos asumidos, en el caso de gestión directa.
- Proposición jurídico-económica.

##### C. Tramitación.

Podrán formular y promover Programas de Ejecución:

- El Ayuntamiento o entidades dependientes de él.
- La Junta de Extremadura o cualquier organismo o entidades públicos o privados dependientes.
- Las restantes Administraciones públicas.
- Los particulares sean o no propietarios. Estableciendo previa consulta al municipio sobre la viabilidad de la operación.
- Las Agrupaciones de Interés Urbanístico.
- La tramitación de los Programas de Ejecución se recoge en los artículos 134 y siguientes de la LSOTEX.

#### Artículo 31. Proyectos de Urbanización.

##### A. Función.

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General Municipal, o el correspondiente Planeamiento de Desarrollo. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

##### B. Clases de Proyectos de Urbanización.

Según el objeto y su finalidad concreta se distinguen las siguientes clases de Proyectos de Urbanización:

- Los Proyectos de obras de urbanización comprendidas en una Unidad de Actuación.

- Proyectos de Obras Públicas, que supongan ordenación detallada del suelo Urbano o la renovación, reparación de obras y servicios existentes en el municipio.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- Excavaciones y movimientos de tierras.
- Trazado de viario.
- Pavimentación del viario.
- Red de riego e hidrantes.
- Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Canalización de telecomunicaciones.
- Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- Alumbrado público.

#### C. Documentación de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en los arts. 121 LSOTEX y 67 al 70 del RP, además de las siguientes:

- Ámbito de actuación a escala mínima 1:1.000.
- Determinaciones de El Plan General Municipal correspondientes para el ámbito del proyecto.
- Calificación pormenorizada del suelo.
- Definición de alineaciones y rasantes.
- Características específicas establecidas por el Plan General Municipal.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales etc.), acabados, texturas y colores.
- En los proyectos generales y en los parciales que comprenden más de una clase de obra, cada una de ellas constituirá

un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

- Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.
- Presupuesto.
- Estudios y los Planes de Seguridad que procedan.

#### D. Tramitación.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por éste una garantía mínima del 4%, calculado con arreglo al Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Urbanización cuando éste haya sido aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación. El Ayuntamiento de Olivenza podrá circunstancialmente requerir garantías superiores en función de la amplitud del proyecto o del riesgo que el mismo represente.

Los Proyectos de Urbanización se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución y cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias al procedimiento de los Planes Parciales de Ordenación, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 121 de la LSOTEX, 141.2, 3 y 4 del RP y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

#### Artículo 32. Proyectos de parcelación.

##### A. Función.

En virtud a lo dispuesto en el artículo 39 de la LESOTEX parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de solares o parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación en lotes o fincas nueva independientes.

##### B. Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviera contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación. Para su definición y contenido se estará a lo dispuesto en los arts. 39 y siguientes de la LSOTEX y el 82 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Relación de propietarios e interesados e información de las fincas aportadas.
- Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.
- Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban desaparecer.
- Cuenta de liquidación provisional.
- Plano de Situación con relación al término municipal a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actualizada.
- Plano sobre cartografía oficial de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y las fincas o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con superficie, uso y aprovechamiento.

### C. Tramitación.

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se tramitarán ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido en los arts. 106 y 109 del Reglamento de Gestión Urbanística. La formalización del acuerdo de aprobación definitiva se realizará mediante escritura pública o documento administrativo (art. 114.1 Reglamento de Gestión Urbanística).

### Artículo 33. Edificación en parcelas y solares.

El artículo 110 de la LSOTEX, define como actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar.

El derecho y el deber de edificar le corresponde al propietario de este derecho. La transferencia del derecho implica legalmente el deber y así se hará constar en los actos de transmisión de la propiedad.

El derecho a edificar se puede materializar en los siguientes casos:

#### 1. En Suelo Urbano:

a) El Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita. Se considerará solar aquél que disponga de alcantarillado, pavimentación de acera y calzada, red de abastecimiento de agua y alumbrado público, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes en su caso.

b) Igualmente, podrá edificarse, si el particular se compromete, en el acto de petición de licencia, a la ejecución de la edificación y urbanización simultánea, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose, igualmente, a no hacer uso de lo edificado, hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso.

c) El incumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza.

#### 2. En Suelo Urbanizable:

a) En el Suelo Urbanizable, no se podrá edificar, hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

- Aprobación del Plan Parcial; Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización correspondiente.

- Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario Proyecto de Reparcelación, deberá haber ganado firmeza en vía administrativa, el acto de aprobación de los proyectos.

- Si la urbanización se ha ejecutado, podrá autorizarse la edificación, ateniéndose a los puntos b) y c) del apartado anterior.

b) No obstante, podrán autorizarse obras correspondientes a la Infraestructura del Territorio o a los Sistemas Generales y aquellas obras o usos justificados de carácter provisional, que no dificulten la ejecución del Plan Parcial, Programa de Ejecución o Proyecto de Urbanización; previo informe favorable de la Junta de Extremadura, y que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

### 3. En Suelo No Urbanizable:

Se permitirán en los casos de aquellos usos o actividades que comportan edificación, para lo que se necesita la previa obtención de la correspondiente Calificación Urbanística, para las siguientes actuaciones:

- a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- b) Actividades Extractivas.
- c) Depósitos de materiales.
- d) Infraestructura, servicios públicos y estaciones de servicio.
- e) Áreas de servicio en virtud de su Legislación sectorial.
- f) Equipamientos, instalaciones industriales y terciarias.
- g) Vivienda familiar.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

## CAPÍTULO 4. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

### SECCIÓN I. EFECTOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 34. Regulación de derechos y deberes de la propiedad del suelo. Plazos de ejecución.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que sus propiedades se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General Municipal.

Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones del Plan General Municipal respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en los artículos 12 y siguientes por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y 12 y siguientes de la LSOTEX; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística en los artículos no derogados que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados, de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio en las condiciones y plazos previstos en este planeamiento y en la legislación urbanística.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b. Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- c. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d. Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- e. Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales anteriores, serán los siguientes:

- Cesión de terrenos y ejecución de las actuaciones urbanizadoras mediante Unidades de Actuación de Suelo Urbano y Urbanizable, dos años desde la Aprobación Definitiva del planeamiento de desarrollo preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente).

Los plazos previos máximos para presentación y aprobación de los Planes Especiales y Planes Parciales, figuran en las fichas de planeamiento correspondiente a cada ámbito.

- Solicitud de licencia de edificación: Un año en actuaciones directas; dos años, desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, en solares incluidos en Unidades de Actuación de Suelo Urbano y Urbanizable, y cuatro años desde la aprobación del Planeamiento de Desarrollo, en solares no incluidos en Unidades de Actuación.

- Finalización de la ejecución de la edificación: Antes de los dos (2) años del otorgamiento de la licencia.

Artículo 35. Adquisición gradual de derechos.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria, se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. A urbanizar, entendiéndose por tal, la facultad de dotar a un terreno, de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.
2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por la actuación urbanística de

los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico.

3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio, la edificación ejecutada y concluida, con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

#### Artículo 36. Cesiones obligatorias.

1. Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanizadora, están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo, en los términos que resulten del Plan General Municipal y de cada uno de los Planes que las desarrollan.

2. Los propietarios de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los deberes de cesión establecidos en el art. 14 LSOTEX que desarrollan el artículo 14.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación mencionada anteriormente, los propietarios de terrenos que carezcan de urbanización consolidada y estén afectados por alguna actuación urbanística, deberán ceder de forma obligatoria y gratuita:

1. Los terrenos que este Plan General Municipal asignen para: viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas.

2. Además de los terrenos enumerados anteriormente, los propietarios deberán ceder obligatoria y gratuitamente, el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento objetivo del correspondiente ámbito.

#### Artículo 37. Costes de la urbanización.

##### A. Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanizadora estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, de acuerdo con el art. 14 de la LSOTEX, deberán hacer frente a los costes siguientes:

- El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación, tal como se determina en el art. 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el art. 60 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en este Plan General Municipal se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados, podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas, los terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, quedando el importe y la cuantía determinados en el propio acuerdo.

##### B. Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en el Plan General Municipal se exima del coste total o parcial de alguno de ellos:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintados de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
- Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbedores y atarjeas para aguas pluviales.
- Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).
- Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
- Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la Unidad de Actuación.

Los particulares afectados por obras de urbanización 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 parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

##### C. Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este Plan General Municipal, dará lugar a las acciones previstas en la legislación vigente.



**Artículo 38. Conservación de la urbanización.**

La recepción definitiva de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, realizadas por particulares, supone el inicio del deber de conservación de las mismas por parte del Ayuntamiento.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Actuación, quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, en los casos que se determinan en el artículo 161 de la LSOTEX, en este caso, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación, para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el art. 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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 de Conservación. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

**Artículo 39. Derecho a edificar.****A. Edificación de parcelas urbanizadas.**

Sólo podrá edificarse en suelo urbano consolidado, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas por el Plan General Municipal o en un Plan que las desarrolle, y cuente con los servicios señalados en el art. 8 de la Ley 6/1998, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada.

**B. Urbanización y edificación simultánea.**

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

1. Que haya ganado firmeza el acto de aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneamente.
3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la

edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

4. 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.

5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la Ley de Contratos con las Administraciones Públicas, por el importe íntegro de los costes de las obras de urbanización en la parte que correspondan, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

6. 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. Dicho compromiso será recogido en la licencia en los términos previstos en el art. 157 de la LSOTEX.

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 causado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

## CAPÍTULO 5. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

### SECCIÓN I. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN

**Artículo 40. Actos sujetos a licencia.**

Según recoge el art. 13 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura, la licencia urbanística reconoce el derecho del interesado a edificar.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal según lo dispuesto en el artículo 180 de la LSOTEX y en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general, cualquier acción sobre el suelo o el subsuelo que implique

o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificaciones de linderos, establecimiento de nuevas edificaciones e instalaciones o modificaciones de las mismas, así como la primera utilización u ocupación y la modificación del uso e instalaciones en general.

Los actos relacionados anteriormente promovidos dentro del término municipal por las Administraciones Públicas o Entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

En aplicación del art. 55 del Reglamento General de Carreteras y del art. 12 de la Ley 25/1988, de Carreteras, se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a aquellas obras a realizar en carreteras, así como las que afecten a los elementos funcionales de la misma.

#### Artículo 41. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se registrarán por los arts. 175 y siguientes de la LSOTEX; y los artículos del 1 al 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General Municipal.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General Municipal, de la Legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

#### Artículo 42. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

El sistema para el otorgamiento de licencia se iniciará a instancias del interesado según el procedimiento establecido en el artículo 181 de la LSOTEX y en las correspondientes Ordenanzas Municipales.

La solicitud se presentará, a instancia del interesado, ante el Ayuntamiento acompañada de alguno de los siguientes documentos, dependiendo de la magnitud o alcance de las obras:

- Memoria Descriptiva.
- Proyecto Técnico, en los supuestos de obras mayores.
- Memoria Habilitante, en los supuestos de obras menores.
- La Documentación Técnica requerida conforme a las disposiciones de las ordenanzas municipales, y a las especificaciones contenidas en esta normativa.

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

#### A. Licencias de Parcelación.

Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como Urbanos o Urbanizables.

En el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación a escala mínima 1:500, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano que pretenda realizarse con posterioridad o independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aun cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los arts. 39 y 40 de la LSOTEX, el Ayuntamiento comunicará de oficio al Registro de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

### B. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y las ordenanzas específicas que afecten a la parcela. En este caso, en la memoria deberá justificarse expresamente su adecuación al ambiente en que se ubiquen y a la ordenación territorial y urbanística que sea de aplicación en función de lo previsto en el apartado 2 del artículo 181 de la LSOTEX, así como la documentación gráfica que allí se determina.

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

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que se señalan en este Plan General para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

### C. Licencias de edificación (obra menor).

A los efectos previstos en este Plan General Municipal tendrá la consideración de obra menor, aquella que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en esta normativa, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o repercusión, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características secundarias de la misma.
- Que no comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, cualquiera que sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico completo, siempre y cuando:

— La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación.

— El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, orientativa y no limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia municipal.

- Las que se realicen en la vía pública relacionada con la edificación contigua:

Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

Colocación de postes de todo tipo.

Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

- Obras auxiliares de la construcción:

Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

Construcción de puentes, andamios y similares.

Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

Acotamiento de fachadas.

Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

- Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios:

Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

Reparación de cubiertas y azoteas.

Pintura, revocos, estuco y reparación de fachadas de edificios.

Colocación de puertas y persianas en huecos.

Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

Colocación y sustitución de rejas.

Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias de obras mayores.

Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de la fachada que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

- Obras en las parcelas y en la vía pública:

Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados.

Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

Para la solicitud de licencia para estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá

acompañarse de una Memoria Habilitante, que contendrá al menos la documentación siguiente:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretenda realizar (perfectamente interpretable, indicando la situación dentro de la edificación y de la parcela). Cuando el tipo de obra lo haga necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de 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 las ordenanzas de la edificación incluidas en el Plan General o en el Planeamiento de Desarrollo.
- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

#### D. Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia del derribo. En todo caso, deberá aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

La solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

#### E. Licencias de usos y actividades.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 184 de la LSOTEX, así como en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de la LSOTEX, las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando

supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por la Administración competente.

La ocupación de las viviendas vendrá supeditada a la obtención de la Licencia de Primera Ocupación y la Cédula de Habitabilidad.

#### Artículo 43. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presentan solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 2 del art. 180 de la LSOTEX y en el apartado 1 del art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, la concesión de licencias de parcelación, y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideren obra menor en esta normativa, están sujetas a la concesión previa de la Calificación Urbanística.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas se atenderá a lo dispuesto en la normativa básica regulada por el Reglamento 2414/1961, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de edificación; ambas son independientes y su función diferente.

Si la implantación de una actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo o, del mismo modo, siempre que la obra a realizar se destine específicamente a establecimiento determinado, las solicitudes de autorización correspondientes serán objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal.

#### Artículo 44. Caducidad y Prórroga.

A fin de evitar peticiones carentes de sentido o con fines especulativos el Ayuntamiento otorgará licencia de edificación con la

fijación de un plazo tanto de inicio como de terminación de las obras:

A. Se entenderá extinguido el plazo de inicio de las obras a los tres meses del otorgamiento de la licencia, previa declaración formal en expediente administrativo con audiencia del interesado. También se iniciará el expediente anterior cuando se interrumpa la obra por más de un mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución de la misma.

B. Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra. Dicho porcentaje se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

C. Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que quedó paralizada. Este porcentaje se calculará también basándose en el presupuesto de ejecución material.

D. El plazo de duración de las obras será el previsto en el Proyecto Técnico contado a partir de los tres meses disponibles para el inicio de las obras. En caso de que el Proyecto Técnico no se contemple el plazo máximo éste será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.

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

#### Artículo 45. Licencia de primera ocupación.

La licencia de primera ocupación acreditará el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras, y su otorgamiento será simultáneo a la Cédula de Habitabilidad (art. 14 Ley 3/2001, de la Calidad, promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura).

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia deberá solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de Primera Ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de esta normativa o del Plan Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o con inobservancia de las cláusulas contenidas en la licencia, se adoptarán por el Ayuntamiento aquellas medidas de protección de la legalidad urbanística, prevista por la Legislación vigente.

#### Artículo 46. Licencia de cambio de uso.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio e industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de las licencias.

Ningún uso dotacional existente o calificado así por este Plan General Municipal, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

1. Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

2. Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

#### Artículo 47. Cédula de Habitabilidad.

Es el documento que permitirá la conexión del inmueble a las infraestructuras y servicios urbanos. Su regulación aparece en los arts. 15 y 16 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura. Su tramitación y concesión viene regulada por el Decreto 158/2001, de 9 de octubre.

#### Artículo 48. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

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 urbanística en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copias de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La Alineación Oficial se podrá solicitar 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.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a una escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes. Acotando los anchos actuales de las calles y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta. Caso de encontrar la información aportada conforme con la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento. 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.

#### Artículo 49. Órdenes de ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso de suelo, 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.

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 en función de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados a efecto.

Su regulación viene establecida en el art. 166 de la LSOTEX además de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### SECCIÓN 2. NORMAS GENERALES

#### Artículo 50. Protección de la legalidad urbanística.

La legalidad urbanística se defenderá con los medios legalmente previstos en el Capítulo V de la LSOTEX y el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.



Las infracciones urbanísticas, se corregirán mediante la incoación de expediente sancionador, conforme establece en el Capítulo VI de la LSOTEX y el art. 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Al expediente se dará el trámite previsto en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el 199 de la LSOTEX, en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado, arroja una cifra inferior a dicho beneficio, la diferencia será objeto de decomiso. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiera actuación material ninguna, ni existieran terceros perjudicados, la sanción que se impusiera al infractor no podría ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

#### Artículo 51. Inspección urbanística.

La inspección urbanística se regula en los artículos 189 y 190 de la LSOTEX.

Sin perjuicio de las competencias que correspondan a órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se deberá ejercer por una Unidad Administrativa destinada a esta función dependiente del Ayuntamiento de Olivenza, por contar este municipio con más de 10.000 habitantes de derecho.

Los inspectores comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas, de todo tipo, en las obras radicadas en el término municipal.

Todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales o autonómicos, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

#### Artículo 52. Infracciones urbanísticas.

Se consideran infracciones urbanísticas:

- La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin obtención de éstas.
- Y en general, la vulneración de las prescripciones de la normativa de este Plan General.

Sus grados en función de la gravedad de la infracción vienen establecidos en el artículo 198 de la LSOTEX.

#### Artículo 53. Estado ruinoso de la edificación.

##### A. Concepto legal del estado de ruina.

La ruina es un estado o situación de las construcciones que alcanza relevancia jurídica a través de la Declaración del Estado Ruinoso.

La declaración de ruina es un acto administrativo del que se deriva para el propietario la obligación de proceder, a su elección a la completa rehabilitación o a la demolición de toda o parte de la construcción afectada por tal declaración o la rehabilitación, siempre que no se trate de una edificación catalogada. El art. 165 de la LSOTEX, 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 arts. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

##### B. Supuestos legales del estado de ruina.

Los supuestos en que procede la declaración de estado ruinoso de un edificio están establecidos en el art. 165 de la LSOTEX:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

## CAPÍTULO 6. RÉGIMEN DE LOS USOS DEL SUELO

### SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 54. Clases de usos.

A los efectos del Plan General Municipal, los usos se clasifican en distintas clases según el siguiente cuadro:

<b>USOS GLOBALES</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	
<b>Residencial</b>	<b>Categoría 1ª</b> .-Vivienda Unifamiliar	a) Aislada
		b) Adosada
	<b>Categoría 2ª</b> .- Vivienda Colectiva	a) Edificación Abierta
		b) Manzana cerrada
<b>Terciario</b>	<b>Categoría 1ª</b> .-Oficinas.	
	<b>Categoría 2ª</b> .-Comercial	
	<b>Categoría 3ª</b> .-Hotelero	
	<b>Categoría 4ª</b> .-Locales de Reunión y Ocio.	
<b>Industria y Almacén</b>	<b>Categoría 1ª</b> .- Industria no compatible con el municipio	
	<b>Categoría 2ª</b> .- Industria no compatible con el medio urbano	
	<b>Categoría 3ª</b> .- Industria y almacenamiento en general	
	<b>Categoría 4ª</b> .- Talleres artesanales y pequeña industria	
	<b>Categoría 5ª</b> .-Talleres de mantenimiento del automóvil	
<b>Dotacional</b>	<b>Categoría 1ª</b> .- Centros Docentes	
	<b>Categoría 2ª</b> .- Centros Deportivos	
	<b>Categoría 3ª</b> .- Centros Sanitarios en todos sus grados	
	<b>Categoría 4ª</b> .- Centros Asistenciales	
	<b>Categoría 5ª</b> .- Centros Socio-Culturales	
	<b>Categoría 6ª</b> .- Institucional y Administrativo público	
	<b>Categoría 7ª</b> .-Mercado	
	<b>Categoría 8ª</b> .- Servicios Urbanos	
	<b>Categoría 9ª</b> .- Centros Religiosos	
	<b>Categoría 10ª</b> .- Alojamiento de Grupos Sociales	
	<b>Categoría 11ª</b> .- Infraestructura y equipamiento sin especificar	
	<b>Categoría 12ª</b> .- Cementerio	
	<b>Categoría 13ª</b> .-Tanatorio	
<b>Servicios Infraestructurales y de Transporte</b>	<b>Categoría 1ª</b> .- Elementos Lineales	
	<b>Categoría 2ª</b> .- Elementos No Lineales	
	<b>Categoría 3ª</b> .- Red Viaria	
<b>Espacios Libres</b>	<b>Categoría 1ª</b> .- Zonas verdes o jardines	
	<b>Categoría 2ª</b> .- Parques	
	<b>Categoría 3ª</b> .- Plazas	
	<b>Categoría 4ª</b> .- Bandas peatonales anejas a viario	
	<b>Categoría 5ª</b> .- Áreas de ocio	
<b>Aparcamiento y Garaje</b>	<b>Categoría 1ª</b> .- Plazas de Aparcamiento anejo a Red Viaria	
	<b>Categoría 2ª</b> .- Aparcamiento de Superficie	
	<b>Categoría 3ª</b> .- Garajes Privados Horizontales o Colectivas	
	<b>Categoría 4ª</b> .- Garajes Públicos o Rotatorios	
<b>Agropecuario en Medio Urbano</b>	<b>Categoría 1ª</b> .- Instalaciones de guarda de aperos y maquinaria	
	<b>Categoría 2ª</b> .- Inst. de almacenaje y primera transformación	
	<b>Categoría 3ª</b> .- Talleres de reparación de maquinaria	

### Artículo 55. Regulación de los usos.

1. Usos Obligados: Son los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor.

2. Usos Provisionales: Son aquéllos que, no estando prohibidos por estas Normas, se establezcan legalmente de manera temporal, para lo que será requisito indispensable que no requieran obras e instalaciones permanentes y que no dificulten la ejecución del Plan Parcial.

Un uso provisional podrá autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el artículo 187 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3. Usos Fuera de Ordenación: Son aquellos usos que se vienen desarrollando legalmente con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial, pero prohibidos en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en el artículo 79.b de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

4. Usos Fuera de Ordenanza: Son aquellos usos preexistentes, que sin estar prohibidos por este Plan, incumplen algunos de los elementos o parámetros regulados por estas Ordenanzas, por lo que no serán de aplicación las condiciones generales y particulares del mismo. No obstante serán exigibles la adaptación a la Normativa y Artículos del Plan cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros, o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

5. Usos Existentes o Preexistentes: Son aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y, cuando ello es preceptivo, poseen licencia de apertura y alta en el impuesto de radicación.

### Artículo 56. Compatibilidad genérica de los usos globales.

Todos los usos globales son compatibles con las restricciones y determinaciones reguladas en esta normativa. No obstante lo anterior, el uso global industrial será incompatible como tal con el uso residencial, excepto en los usos pormenorizados enumerados bajo las categorías 4ª y 5ª (Talleres de Pequeña Industria y Talleres de reparación y mantenimiento del automóvil).

### Artículo 57. Cambios de uso.

1. Se entiende por cambio de uso la alteración del uso pormenorizado de una parcela individual.

2. Los cambios de uso habrán de atenderse, en lo esencial, a los mismos criterios y compatibilidades planteados por este Plan General.

3. No se podrá aumentar el aprovechamiento total del ámbito objeto del cambio.

4. Los cambios de uso no serán contrarios a la política municipal de conservación de usos basada, cuando menos en:

- a) Mantener el suelo para equipamientos y espacios libres en las zonas que presenten déficit de ellos.
- b) Potenciar el uso residencial.

5. El Ayuntamiento podrá hacer más explícitas, si así lo considera, las condiciones a las que han de sujetarse los cambios de uso, basadas en una política que tienda a la conservación de aquéllos que sean de interés público.

6. Deberán verificarse, en todo caso las condiciones de compatibilidad entre el nuevo uso propuesto y el uso asignado.

### Artículo 58. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.

1. Edificio de uso exclusivo: Lo será toda edificación dedicada a un uso pormenorizado determinado, ocupando la totalidad del edificio.

2. Edificio de uso mixto: Es aquella edificación en la que, de acuerdo con los contenidos de la presente Ordenanza y en las condiciones de compatibilidad en ellas contenidas, coexisten usos pormenorizados diferentes.

### Artículo 59. Simultaneidad de usos.

Si una actividad puede considerarse simultáneamente como perteneciente a más de un grupo de los relacionados en este título (con independencia de que un uso predomine sobre los demás), se clasificará en el grupo que sea más restrictivo respecto a la compatibilidad de usos con la vivienda.

### Artículo 60. Disposiciones comunes a todos los usos.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre. En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

1. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- Las instalaciones al servicio de la edificación.

- Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan esta normativa para cada zona de ordenanza.
- Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviera implantado sobre rasante y con accesos comunes.

## 2. Usos en semisótanos:

- Estarán autorizados los mismos usos que para los sótanos.

## Artículo 61. Usos excepcionales.

Entenderemos como usos excepcionales los referidos a las instalaciones y edificaciones de interés general, por las que el Estado se reserva mediante el art. 149.1 de la Constitución Española, la competencia exclusiva sobre estas obras de trascendencia territorial. Asimismo esta normativa considerará como usos excepcionales aquellos referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, como contempla el art. 20.1 de la LS98.

- Estos usos serán considerados en todo caso como usos compatibles para cualquiera de los señalados en esta normativa y para cualquier clase de suelo, se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

## SECCIÓN 2. USO RESIDENCIAL

### Artículo 62. Definición y clases.

1. Uso residencial es el que sirve de alojamiento permanente a las personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

2. Según su organización en la parcela se distinguen dos categorías:

Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar: Se entiende por Vivienda Unifamiliar a la unidad de edificación con acceso independiente o exclusivo destinada al alojamiento de persona o personas que conforman núcleos con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Se incluyen en este concepto aquellas viviendas que, cumpliendo lo anterior, en sus instalaciones anejas tales como garajes u otras, comparten accesos o elementos estructurales y constructivos.

Categoría 2ª. Vivienda en edificación plurifamiliar o colectiva: Se entiende por Viviendas Plurifamiliares o Colectivas los edificios destinados al alojamiento de persona o personas que conforman el tipo de relación antes indicada con dos o más viviendas que dispongan de accesos y elementos comunes.

3. Según el régimen jurídico a que pudiera estar sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado o la Comunidad Autónoma de Extremadura, se distinguen con independencia de la anterior clasificación, tanto para el uso de vivienda unifamiliar como plurifamiliar:

- Vivienda de Régimen Libre.
- Vivienda de Protección Oficial. (bajo cualquier régimen de protección).

4. Según su tipología edificatoria:

- Edificación abierta o bloque exento.
- Manzana cerrada.

### Artículo 63. Ámbito de aplicación y efectos.

1. La zonificación propuesta por el Plan General, es la que figura en los planos de ordenación, donde se especifican la situación y tipologías por zonas con el detalle de la edificabilidad permitida y el número de viviendas que acogerán las parcelas señaladas.

2. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serían de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

### Artículo 64. Compatibilidad de usos con el residencial.

1. Son usos compatibles con el Residencial, el Uso Terciario, en todas sus categorías (oficinas, comercial, hotelero, locales de reunión y ocio) siempre que reúnan las siguientes condiciones:

A. Deberán cumplir las condiciones que se establecen en sus normas particulares: Sección 3.- Uso Terciario.

B. En los casos de destinarse a oficinas una superficie superior a los 300 m<sup>2</sup> deberán establecerse accesos independientes entre ambos usos.

C. El uso comercial, de forma exclusiva deberá ubicarse en las plantas baja y primera del edificio, y contar con acceso independiente desde la planta baja.

D. En los casos en que se proyecte un local comercial con varias plantas, sus comunicaciones verticales serán independientes a los accesos comunes a la vivienda.

E. Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

2. El uso hotelero es compatible con el residencial. En el caso en que este uso ocupe más de una planta del edificio, deberá contar con accesos y comunicaciones verticales independientes, a los comunes de la vivienda.

3. El uso Industria y Almacén es compatible con el residencial en sus categorías 4ª y 5ª: Talleres artesanales, pequeña industria y talleres de reparación de automóvil, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las pequeñas industrias y talleres autorizados cumplirán las condiciones que se establecen en sus normas particulares.

b) El uso industrial, de forma exclusiva deberá ubicarse en la planta baja del edificio, y contar con acceso independiente respecto a las viviendas.

4. Son compatibles asimismo, los usos dotacionales públicos o privados que puedan relacionarse con los antes mencionados, es decir dentro de la clasificación por categorías de los usos dotacionales pormenorizados de los artículos 88 y siguientes, se permiten en edificios de usos mixtos donde predomine el uso residencial las siguientes categorías:

- Categoría 1ª. Centros de enseñanza o investigación.
- Categoría 2ª. Centros o instalaciones para la práctica deportiva.
- Categoría 3ª. Centros sanitarios en todos sus grados.
- Categoría 4ª. Centros Asistenciales, no específicamente sanitarios.
- Categoría 5ª. Centros culturales.
- Categoría 6ª. Administrativo público.
- Categoría 8ª. Servicios urbanos.
- Categoría 9ª. Centros religiosos.
- Categoría 10ª. Alojamiento de grupos sociales. Excluido el uso hotelero.

5. Asimismo son compatibles los servicios infraestructurales y de transporte, en las condiciones reguladas en la Sección 6 de este Capítulo y en la normativa sectorial que le fuera de aplicación.

6. Son compatibles con el uso residencial el de Espacios Libres, regulado en la Sección 7 y su titularidad puede ser pública o privada.

7. Son incompatibles el resto de usos.

Artículo 65. Condiciones generales de la vivienda.

Serán las reguladas en Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Artículo 66. Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones.

1. Si la vivienda es colindante con otros usos, los locales anejos: despacho, taller o comercio; habrán de ajustarse a las condiciones particulares de los mismos y contarán con acceso independiente del de la vivienda.

2. Si la vivienda es complementaria -como local de vivienda- de otras instalaciones, se ajustará a las anteriores condiciones, salvo que por la tipología de la edificación principal pueda ésta asimilarse más a una vivienda colectiva. En ningún caso podrá accederse a ella directamente desde ninguno de los espacios interiores o dependencias destinadas a otros usos, debiendo existir al menos un espacio de separación con doble puerta (la exterior resistente a 90 minutos de fuego).

Artículo 67. Previsión de aparcamientos en vivienda.

1. Los edificios de vivienda colectiva deberán contar con 1 plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a otros usos compatibles dentro de la propia edificación; excepto en promociones de viviendas de protección oficial en cuyo caso será de 1 plaza por vivienda. Las reservas de aparcamiento se realizarán dentro del ámbito de la promoción.

2. Las viviendas unifamiliares, contarán con una plaza de aparcamiento por vivienda, dentro de su propia parcela.

3. Cuando no sea posible ubicar estas plazas de aparcamiento en la propia parcela, el Ayuntamiento podrá exigir que se sitúen en la manzana o entorno próximo correspondiente, siendo necesario que quede constancia registral de la afección de dichas plazas, o bien se adoptarán soluciones de carácter global cuyo coste, en su parte proporcional, se repercutirá sobre las promociones o propietarios.

4. Podrá eximirse de forma total o parcial, justificadamente del cumplimiento de la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento en las zonas de valor histórico y urbanístico, cuando sea técnicamente inviable o inconveniente desde un punto de vista estético, compositivo o incoherente urbanísticamente. Esta situación deberá reflejarse en el Proyecto Técnico y en la solicitud de licencia ante el Ayuntamiento.

Una vez aportada la documentación pertinente, los técnicos municipales informarán particularizadamente cada solicitud.

**Artículo 68.** Condiciones de los aparcamientos en viviendas.

1. Los garajes individuales o colectivos, cumplirán las condiciones del artículo 1.4. del Decreto 195/1999.
2. Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que el ancho del acceso sea superior a 5 m.
3. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.
4. Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos.
5. Se deberán cumplir las condiciones establecidas en la CPI correspondiente.

**Artículo 69.** Condiciones particulares de las viviendas unifamiliares.

1. Las viviendas unifamiliares cumplirán las condiciones que les puedan afectar contenidas en los artículos de esta sección.
2. Toda vivienda unifamiliar cumplirá la condición de un aparcamiento por vivienda, sea cual sea su superficie de parcela, pudiéndose realizar la reserva en superficie, siempre que se cumplan las condiciones señaladas para los aparcamientos. Excepto en el caso particular señalado en el art. 67.4.
3. El acceso a la vivienda podrá realizarse desde el espacio público o privado.

**Artículo 70.** Condiciones particulares de las Viviendas Colectivas.

1. Además del cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Sección relativa a las viviendas.
2. El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde un espacio comunitario o desde el espacio público exterior y el portal o zaguán de entrada tendrá unas dimensiones mínimas de 2,50 m. de fondo y 2,00 m. de ancho. En estas dimensiones mínimas no podrán disponerse peldaños. A estos espacios no podrán abrir locales comerciales o industriales ni servirán de acceso al público o mercancías de los citados locales.

Se cumplirán las condiciones que se señalan en la legislación respecto a al eliminación de las barreras arquitectónicas.

**3.** Condiciones de los recorridos comunitarios en el edificio:

- a) En todo el recorrido de acceso hasta las viviendas dentro del edificio las bandas de circulación, limitadas por paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, y estarán dimensionadas de acuerdo con las normativas que les sean de aplicación, especialmente la CPI correspondiente.
  - b) Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.
- 4.** Condiciones de diseño de las escaleras comunitarias. Según el artículo 1.2 del Decreto 195/1999, de Condiciones de Habitabilidad de las Viviendas.
- 5.** Obligatoriedad de instalación de ascensor, según lo establecido en la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla Decreto 8/2003, de 28 de enero.

**Artículo 71.** Condiciones particulares de las viviendas de Protección Oficial.

Las condiciones para estas viviendas serán las contempladas en su normativa específica.

### SECCIÓN 3. USO TERCIARIO

**Artículo 72.** Definición y categorías.

1. Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera y otras, seguros, etc.

2. A efectos de su pormenorización se establecen las siguientes clases:

- Categoría 1ª. Oficinas.
- Categoría 2ª. Comercial.
- Categoría 3ª. Hotelero.
- Categoría 4ª. Locales de Reunión y Ocio.

Oficinas: Se incluye en el uso de oficinas el servicio correspondiente a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados.



**Comercial:** Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

**Hotelero:** Uso hotelero es el servicio terciario que se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, pensiones.

**Locales de reunión y ocio:** Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimiento; incluidos bares y cafeterías.

#### Artículo 73. Ámbito de aplicación y efectos.

1. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serían de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

2. Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en esta Sección, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

#### Artículo 74. Clases de oficinas.

1. Según la actividad y relación con otros usos, distinguimos:

a) Actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

b) Servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presentan características similares.

2. Dependiendo de la menor o mayor afluencia previsible de público, se realiza la siguiente clasificación, que determinará la compatibilidad del uso de conformidad con las distintas zonificaciones:

a) Despachos profesionales y asimilables.

b) Oficinas, Instituciones y Centros Administrativos.

3. Según la situación de estas oficinas, distinguimos los siguientes:

a) Bajos de oficinas.

b) Locales de oficinas.

c) Edificios de oficinas.

#### Artículo 75. Condiciones generales de las oficinas.

1. Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general:

a) Las condiciones de habitabilidad para el uso de Oficina será la misma que para las viviendas. No se admiten oficinas en sótanos o semisótanos.

b) Las Oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta 100 m<sup>2</sup>, un inodoro y un lavabo; por cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción, se aumentarán un inodoro y un lavabo.

c) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y, de acuerdo con las características de la actividad, sean de aplicación por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI correspondiente.

d) Las escaleras abiertas al público tendrán una anchura mínima de 1,20 metros, el resto serán de 1,00 metro como mínimo.

#### 2. Condiciones de iluminación y ventilación.

a) La iluminación y ventilación de las zonas de trabajo en los locales de oficinas será natural. Se procurará que la ventilación también se produzca por medios naturales.

b) Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

c) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran adecuadamente, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local, hasta que se adopten las medidas correctoras oportunas.

3. Condiciones de garajes y otras instalaciones anejas: Los garajes y dependencias anejas destinadas a otros usos, cumplirán con las condiciones señaladas para las viviendas.

4. Condiciones de accesibilidad y eliminación de barreras: Las condiciones relativas a la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas serán las establecidas en la Ley 8/1997 de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla Decreto 8/2003, de 28 de enero.

#### Artículo 76. Bajos de oficinas.

1. Por Bajo de Oficina se entiende el local o locales que, ocupando las plantas bajas de las edificaciones, se destinan al desarrollo

y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

2. Las alturas de los Bajos de Oficinas se registrarán por las ordenanzas generales de la edificación respecto a las alturas de las plantas bajas.

3. Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m<sup>2</sup> construidos. En casos de superficies superiores contarán con acceso independiente al del resto del edificio, igualmente en caso de ocupar varias plantas.

4. El tratamiento de los Bajos de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

#### Artículo 77. Locales de oficinas.

1. Por Locales de Oficinas se entiende el local o locales que, ocupando cualquier planta o plantas de un edificio, se destinan al desarrollo y prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, públicos o privados, incluyendo despachos profesionales.

2. Se permite el acceso común con el resto del edificio, siempre que la superficie destinada a las Oficinas en el bajo, no supere los 300 m<sup>2</sup> construidos. En casos de superficies superiores se dispondrá de acceso independiente.

3. Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta contar al menos con aseos masculinos y femeninos.

4. El tratamiento de los Locales de Oficinas, en su fachada, tendrá en cuenta la composición general del edificio en el que se incluye.

#### Artículo 78. Edificios de oficinas.

1. Se entiende como Edificio de Oficinas a aquél en el que, con carácter exclusivo, se da este uso.

2. Las comunicaciones interiores tendrán un ancho mínimo de 1,50 metros, debiendo contar con ventilación e iluminación natural.

3. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,20 mts, y sus huellas y tabicas se ajustarán a las condiciones establecidas en las Condiciones Mínimas de Habitabilidad para Viviendas.

4. Se podrán instalar servicios comunes, en la cuantía que se señalan en las condiciones generales, debiendo en cada planta

contar con, al menos un servicio para señoras y otro para caballeros, con inodoro y lavabo en el primer caso, e inodoro, urinario y lavabo en el segundo.

5. Dentro del Edificio de Oficinas se admitirá la existencia de elementos comunes destinados al servicio del mismo, tales como secretaría, administración, copistería, cafeterías, etc.

6. La reserva de aparcamientos en el Edificio de Oficinas será de una plaza cada 50 m<sup>2</sup> construidos, salvo excepciones justificadas en aquellos edificios que, localizados en áreas históricas consolidadas, cuando sea técnicamente inviable o inconveniente desde un punto de vista estético, compositivo o incoherente urbanísticamente.

#### Artículo 79. Clases de usos comerciales.

1. Se denomina comercio al servicio terciario cuando se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al pormenor, incluyendo aquellas actividades que elaboran artesanalmente los productos destinados a dicha venta, o que realizan reparaciones de los mismos.

2. Según la situación y dimensiones de las edificaciones destinadas al uso comercial, distinguimos:

a) Bajos y locales comerciales.

b) Edificios comerciales.

c) Grandes Superficies y centros comerciales.

Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario.

Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 1.500 m<sup>2</sup>.

Se entiende por Grandes Superficies y Centros Comerciales todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 1.500 m<sup>2</sup>.

#### Artículo 80. Condiciones Generales de los Comercios.

1. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup>, no pudiendo servir de paso ni tener comunicación directa con ningún otro uso no relacionado con el comercial.

2. La altura del local donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación, con un

mínimo de 2,50 mts. La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,20 metros.

3. Todos los comercios dispondrán, de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup> un inodoro y un lavabo, cada 200 m<sup>2</sup> más se dispondrá de un nuevo inodoro y lavabo. A partir de 100 m<sup>2</sup>, se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, debiendo instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

4. En las instalaciones comerciales que formen un conjunto, los servicios sanitarios correspondientes a cada local podrán agruparse. Su número se determinará por la condición anterior aplicada a la totalidad de la superficie, incluso espacio común de uso público.

5. Los comercios contarán con las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción de incendios, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarias el Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con la normativa que les sean de aplicación.

6. La estructura de la edificación será resistente al fuego y los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Normas Básicas de la Edificación y cualesquiera otras que en su momento puedan promulgarse, así como las que sean de aplicación en materia de protección ambiental que quedan recogidas en los usos industriales.

7. Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones.

8. Dada su peculiar naturaleza, los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes ordenanzas.

9. Las escaleras no mecánicas abiertas al público, en los locales comerciales mayores de 300 m<sup>2</sup> tendrán una anchura mínima de 1,50 m, en el resto serán de 1,00 m como mínimo.

10. La luz y ventilación de las instalaciones comerciales podrá ser natural o artificial.

#### Artículo 81. Bajos y locales comerciales.

1. Se entienden por Bajos y Locales Comerciales los locales de exposición y venta al público que se sitúan en las plantas inferiores de los edificios que pueden estar destinados a otros usos.

2. El tratamiento de la fachada del local se ejecutará teniendo en cuenta su adecuación a la composición general del edificio en el que se integre.

3. Aquellos locales o bajos comerciales, cuya superficie sea superior a los 1.500 m<sup>2</sup>, deberán reservar una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos, salvo excepciones justificadas en aquellos edificios que, localizados en áreas históricas consolidadas, sea técnicamente inviable o inconveniente desde un punto de vista estético, compositivo o incoherente urbanísticamente.

4. Las condiciones de compatibilidad de los bajos y locales comerciales con edificios destinados a viviendas, serán:

a) Las viviendas, deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes a las de los bajos y locales comerciales.

b) Los bajos y locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escaleras ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio.

c) En ningún caso se utilizarán dependencias para almacenamiento por encima de la planta baja del edificio donde se desarrolle la actividad.

#### Artículo 82. Edificios comerciales.

1. Se entienden por Edificios Comerciales, aquellos en los que el uso comercial se extiende a la totalidad o mayor parte del edificio y siempre que los restantes usos sean de carácter terciario. Los edificios comerciales no superarán superficies de venta de 1.500 m<sup>2</sup>.

2. Los aparcamientos a reservar en los edificios comerciales serán:

- Aquellos edificios comerciales situados en parcelas cuya superficie no supere los 250 m<sup>2</sup> y que se localicen dentro de las áreas históricas consolidadas, podrán no reservar, dentro de su parcela aparcamientos, debiendo garantizar, en la forma en que se determine, una reserva de un aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construido en un aparcamiento público.

- La reserva hasta 1.500 m<sup>2</sup> construidos será de una plaza por cada 50 m<sup>2</sup>.

- Para superficies superiores, se reservará una plaza más por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

- Se podrán reducir las plazas de aparcamiento citadas hasta un 50%, siempre que, en el proyecto de actividad se garantice la disposición para los usuarios del comercio de plazas de aparcamiento en un estacionamiento público rotatorio.

- Los Edificios Comerciales dispondrán en el interior de su parcela, además de las plazas de aparcamiento obligatorias, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de reparto y suministro, con un número mínimo de plazas del 10% de las correspondientes a aparcamientos obligatorios.
- Asimismo se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos de personas con movilidad reducida con permiso especial de aparcamiento, cercano a itinerarios adaptados en la proporción establecida en el art. 24 del Reglamento de la Ley de Promoción de la accesibilidad de Extremadura, Decreto 8/2003, de 28 de enero.

#### Artículo 83. Grandes superficies y centros comerciales.

1. A los efectos de este Plan se considerará como centro comercial todo establecimiento dedicado al comercio al por menor que tenga una superficie de venta superior a los 1.500 m<sup>2</sup>.

2. Se entenderá por superficie de venta aquella en la que se expongan artículos para su venta directa y sea utilizable efectivamente por el consumidor, esté cubierta o no, incluyendo escaparates, expositores, mostradores, cajas, pasillo y cajas, exceptuando el resto de superficies tales como aparcamientos, oficinas, centros recreativos, almacenes, etc.

3. Se entenderá como centro comercial el conjunto de establecimientos comerciales que, integrado en un edificio o conjunto de edificios ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

4. Las reservas de aparcamiento se realizarán en relación de una plaza por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie construida. Se deberán reservar un 10% de las plazas para aparcamientos de suministradores, con las dimensiones necesarias para vehículos de mayores dimensiones. Asimismo se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos de personas con movilidad reducida con permiso especial de aparcamiento, cercano a itinerarios adaptados en la proporción establecida en el art. 24 del Reglamento de la Ley de Promoción de la accesibilidad de Extremadura, Decreto 8/2003, de 28 de enero.

5.- Al margen del contenido en la Ley 3/2002, de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, respecto a la exigencia de Licencia Comercial Específica y en tanto se elabora un Plan de Ordenación de Equipamientos Comerciales, para el establecimiento de Grandes Superficies y Centros Comerciales en el término municipal de Olivenza, se deberá cumplir las condiciones que a continuación se enumeran:

- Las instalaciones de Grandes Superficies y Centros Comerciales mayores de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta o ampliaciones de

las ya existentes, deberán tramitarse mediante Planeamiento Especial, siguiendo los trámites que al respecto se indican en los apartados siguientes.

- No se podrá dar licencia de obras sin haber obtenido previamente la Licencia Comercial Específica.

- No podrá iniciarse actuación urbanística alguna ni ampliarse una existente, en el ámbito del término municipal de Olivenza de una gran superficie y centro comercial, cuya superficie de venta en los términos indicados en el artículo anterior sea superior a los 15.000 m<sup>2</sup>.

#### 6. Tramitación de grandes superficies comerciales:

El promotor o promotores de una gran superficie comercial deberán presentar la siguiente documentación, sin perjuicio de la propia de los planes especiales:

- Lo exigido por la Ley 3/2002, de 9 de mayo, de Comercio en la CAEX.

- La prevista en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en su caso, aquellas otras Normas e instrumentos de ordenación que la desarrollan.

- Aquella que permita evaluar los efectos de la instalación que se propone, a fin de valorar la adecuación de la instalación solicitada a los usos del suelo previstos en el planeamiento territorial y urbanístico en vigor, sin perjuicio de los que procedan en relación con el otorgamiento de la correspondiente licencia de obra, y al menos sobre los siguientes factores de impacto:

a) La saturación de sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados y, en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.

b) Su accesibilidad y aparcamientos.

c) Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como de los suministros de energía eléctrica.

7. Durante el período de información pública del Plan Especial se dará audiencia al expediente y se oír a las organizaciones más representativas de los comerciantes, consumidores y sindicatos de trabajadores, así como a la Cámara Oficial de Comercio e Industria.

8. Terminado el período de información pública, el expediente, junto con los informes requeridos y elaborados expresamente, deberá remitirse a la Consejería competente en materia de

comercio interior para su informe preceptivo en los términos indicados por la Ley de Comercio. En el supuesto de que sean favorables los informes, el Ayuntamiento adjuntará el informe de los servicios municipales.

Artículo 84. Definición y tipos de locales de reunión y ocio.

1. Son las edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimientos.

2. Se incluyen dentro de estos conceptos:

a) Salones recreativos y de juegos.

b) Locales de espectáculos en edificios cerrados.

c) Locales destinados a restauración, bares y cafeterías.

Artículo 85. Condiciones de los locales de reunión y ocio.

1. Los apartados del artículo anterior, podrán desarrollarse en edificio destinado total o parcialmente a viviendas, sólo en el caso de que disponga de accesos y evacuación adecuados, independientes del resto del edificio, asimismo deberán contar con instalaciones generales totalmente independientes de los del resto del edificio, y que se desarrolle su actividad necesariamente en planta baja.

2. Todo establecimiento, cualquiera que sea su superficie o el tipo de instalación, deberá cumplir la Normativa de Ruidos que le sea de aplicación.

#### SECCIÓN 4. USO INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO

Artículo 86. Definición y categorías.

El uso industria y almacenamiento comprende los espacios destinados a la elaboración, transformación y almacenaje de productos. A continuación se establece una clasificación detallada por actividades y su grado de compatibilidad con el municipio o con el medio urbano, según las características que se definen para cada una de las siguientes categorías. Entendiendo que la siguiente lista, aunque exhaustiva, pudiera incurrir en omisión de alguna actividad, que en un futuro pudiera plantear su ubicación en el término de Olivenza y que en ese caso habría que asimilar a alguna de las actividades efectivamente especificadas:

CATEGORÍA 1ª. Industria No Compatible en el municipio. Responde a aquellas industrias que por razón de su peligrosidad, tamaño o actividad no es compatible con el modelo territorial propuesto por el Plan General Municipal para el municipio de Olivenza. Correspondería con las siguientes actividades concretamente especificadas a continuación u otras asimilables:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Plantas siderúrgicas integrales.

5. Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como su tratamiento y transformación, y de los productos que lo contienen: Para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; Para las guarniciones de fricción, una producción de más de 50 toneladas anuales de productos terminados; y para otras utilidades del amianto, una utilización de más de 200 toneladas por año.

6. Instalaciones químicas integradas e Industrias de fabricación de pastas de celulosa.

7. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

CATEGORÍA 2ª. Industria No Compatible, con el medio urbano, corresponde a usos industriales que deben ubicarse en áreas específicas, fuera del perímetro delimitado por el suelo urbano incluidos los polígonos industriales. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

1. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea superior a 1 MW.

2. Instalaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y materia de reciclado o similares.

3. Plantas para la fabricación aglomerantes hidráulicos.

4. Plantas para la fabricación de aglomerados asfálticos.

5. Industrias textiles y del papel destinadas a: Lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales y tintado de fibras.

6. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mca/m<sup>2</sup>, superior a 200.

7. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: Fundición, Estirado, Laminación y Trituración y calcificación de minerales metálicos.

8. Fabricación de vidrio.

9. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

10. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

11. Fabricación de fibras minerales artificiales.

12. Instalaciones de fabricación y almacenaje de explosivos y pirotecnia.

13. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen. Para los productos de amianto-cemento, una producción anual inferior a 20.000 toneladas de productos terminados. Para las guarniciones de fricción, una producción de menos de 50 toneladas anuales de productos terminados. Y para otras utilidades del amianto, una utilización de menos de 200 toneladas por año.

CATEGORÍA 3ª. Industrial y Almacenamiento en general, corresponde a usos industriales que deben establecerse en aquella zona de cuyo uso principal sea el de industria y almacenamiento en todos sus grados y categorías. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables:

1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

2. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: Cerveza y maltas, Jarabes y refrescos, Mataderos y salas de despiece, Margarina y grasas concretas, Fabricación de harina y sus derivados, Extractoras de aceite, Destilación de alcoholes y fabricación de vinos, Fabricación de conservas de productos animales o vegetales y Azucareras.

3. Fabricación de tableros de partículas y contrachapados.

4. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

5. Instalaciones para el trabajo de los metales, destinadas a: Calderería, Trefilería y Construcciones de estructuras metálicas.

6. Fabricación de pienso para ganado.

7. Industria de aglomerado de corcho.

8. Instalaciones de trituración, de aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 KW.

9. Fabricación de baldosas y prefabricados de hormigón y similares.

10. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

11. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

12. Almacenes de venta al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

13. Almacenes de venta al por mayor de productos farmacéuticos.

14. Instalaciones de aserradero y manipulado de madera.

15. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

16. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg.

CATEGORÍA 4ª. Talleres Artesanales y Pequeña Industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos. Correspondería con las actividades especificadas a continuación u otras asimilables, siempre y cuando la potencia instalada de la instalación eléctrica no supere los 50 KW:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

2. Talleres de reparaciones eléctricas.

3. Talleres de carpintería de madera, almacenes y venta de muebles.

4. Corte y manipulación del vidrio.

5. Talleres de confección textil.

6. Talleres de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.

7. Producción artesanal y oficios artísticos.

CATEGORÍA 5ª. Talleres de Mantenimiento y Reparación del Automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes:

1. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kgs.

2. Lavado y engrase de vehículos a motor.

Artículo 87. Condiciones generales para el uso industrial y almacenamiento.

1. Las condiciones que se señalan a continuación, para el uso industrial serán de aplicación:

- En los edificios o construcciones de nueva planta.



- En las obras de reforma en la parte que les afecten.
  - En el resto de las obras cuando éstas no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.
2. La presente normativa y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento tanto para las instalaciones de nueva creación o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites fijados por la normativa sectorial de aplicación.
3. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, y en las que este uso sea compatible, cualquier edificio de nueva planta, destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de muros de separación con locales colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre de anchura media de 15 cm, con un mínimo de 5 cm. No tendrá ningún contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá del aislamiento conveniente.
4. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipalizado de recogida de basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular. Las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBOS, de residuos minerales, etc., similares a los producidos por el uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
5. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de saneamiento, deberán cumplir los límites regulados por el R.D. 258/1989 sobre vertidos de sustancias peligrosas, las órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que les sean de aplicación.
6. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.), tengan acceso independiente, y estén ligados a la Planta Baja del edificio destinada al mismo uso o razón industrial.
7. Se cumplirán las condiciones recogidas en el Anexo I del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en el trabajo. En las obras de Nueva Planta, la altura libre mínima de las plantas

destinadas a usos industriales será de 3 m. En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 250 cm.

8. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 2 m<sup>2</sup> y un volumen de 10 m<sup>3</sup> por trabajador, según establece el R.D. 486/1997. 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 el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

9. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 o por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción de 500 m<sup>2</sup>.

10. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>, a excepción de los talleres de automóviles que tendrán una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie útil del taller.

11. Las actividades incluidas en la Categoría 3ª.- Industria y Almacenamiento en general, sólo podrán establecerse en zonas calificadas como de Uso Industrial por este Plan General Municipal.

12. En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, las actividades industriales compatibles, es decir, las categorías 4ª y 5ª, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar permitido el uso por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones con un máximo de superficie útil del local de 200 m<sup>2</sup> o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 300 m<sup>2</sup>.
- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

## SECCIÓN 5. USO DOTACIONAL

Artículo 88. Definición y categorías.

1. Se define como uso dotacional el que sirve para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones y construcciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en definitiva, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto los de carácter administrativo como los de abastecimiento.

2. El presente Plan General, distingue y autoriza dentro de la categoría de Uso Global Dotacional, los siguientes usos pormenorizados:

- Categoría 1ª. Docente y Docente Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc. sean públicos o privados.
- Categoría 2ª. Deportivo y Deportivo Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, etc.) sean públicas o privadas.
- Categoría 3ª. Sanitario y Sanitario Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, centros de salud, ambulatorios, etc., sean públicos o privados.
- Categoría 4ª. Asistencial y Asistencial Privado: Que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos y residencias infantiles).
- Categoría 5ª. Socio-Cultural y Socio-Cultural Privado: Que comprende los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de los conocimientos (bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación, etc.) y las actividades socioculturales y de relación (centros de asociaciones, agrupaciones, cívico-sociales, peñas, cofradías, centros parroquiales, etc.), sean públicas o privadas.
- Categoría 6ª. Administración Pública e Institucional: Comprende los espacios o locales destinados a la prestación de servicios públicos de carácter institucional o de desarrollo de actividades administrativas públicas de cualquier nivel (local, autonómica, estatal o comunitaria).
- Categoría 7ª. Mercado: Comprende los espacios o locales destinados a la ubicación de instalaciones mediante las que se venden productos alimenticios para el abastecimiento de la población (mercado de abastos).
- Categoría 8ª. Servicios urbanos: Mediante los que se cubren los servicios de protección y salvaguarda de los bienes y personas (bomberos, protección civil, policía, guardia civil, y centros tutelares de menores).
- Categoría 9ª. Religioso: Que comprende los espacios o locales destinados al culto y los directamente ligados al mismo (templos, conventos, etc.).

- Categoría 10ª. Alojamiento de grupos sociales, locales que proporcionan alojamiento o residencia a grupos sociales como estudiantes, profesores, jubilados, transeúntes, etc., excluyéndose el uso hotelero.

- Categoría 11ª. Infraestructuras y equipamientos sin especificar: Son aquellos espacios y “contenedores” destinados a un uso dotacional pendientes de especificar.

- Categoría 12ª. Tanatorio. Local e instalaciones que acogen ceremonias de pompas fúnebres.

- Categoría 13ª. Cementerio. Lugar abierto, aunque dotado de cerramiento destinado a proporcionar sepultura a los cadáveres.

Artículo 89. Ámbito de aplicación y efectos.

1. El objeto de este artículo es el de regular las condiciones relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones que desarrollen el uso dotacional.

2. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serían de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

3. Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en esta sección, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Artículo 90. Condiciones generales de los usos dotacionales.

1. El presente Plan General, establece sin clasificar pormenorizadamente en los planos de ordenación los suelos destinados a Usos Dotacionales Públicos, de esta forma el uso a definir será cualquiera de los enumerados anteriormente en el artículo 87; excluidos los de titularidad privada.

2. La modificación de los Usos Dotacionales Públicos, es permitida en los casos en los que, el edificio en que se desarrolla el Uso Dotacional permita el desarrollo del nuevo uso que se pretende realizar, el cual asimismo será público, no serán compatible con el uso residencial, cualquiera que sea su régimen de protección pública o vivienda social.

Las previsiones de aparcamiento en los Usos Dotacionales, será las que se establecen para cada uso concreto; con carácter general se fija en uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Asimismo se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos de personas con movilidad reducida con permiso especial de aparcamiento, cercano a itinerarios adaptados, en la proporción establecida en el Reglamento de

la Ley de Promoción de la accesibilidad de Extremadura, Decreto 8/2003, de 28 de enero.

Artículo 91. Condiciones particulares de los usos dotacionales.

#### 1. Uso Dotacional Docente.

Las actividades docentes comprenden:

a) Las guarderías y escuelas infantiles (de 0 a 6 años), que sólo podrán desarrollarse en edificios educativos y/o religiosos, de uso exclusivo, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta de rasante y primera.

b) Los centros escolares, academias, centros de enseñanza, sólo podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja. Se permite en planta primera y segunda, siempre que la actividad no supere en cada una de las plantas los 200 m<sup>2</sup> de superficie.

c) Las academias de baile, danza o similares, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja.

d) Los centros destinados a formación profesional no reglada, podrán desarrollarse en edificios educativos exclusivos, o bien edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja.

e) Los Centros públicos de enseñanza obligatoria se desarrollarán en parcelas específicas para cada uso, debiéndose procurar la integración arquitectónica de los mismos con el entorno urbano en el que se inserten. En ningún caso superarán las tres plantas de altura.

#### 2. Uso Dotacional Sanitario.

a) Los Usos Sanitarios deberán desarrollarse en edificio sanitario exclusivo, o bien en edificios destinados a otros usos, únicamente en planta baja.

b) La reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 2 camas.

#### 3. Uso Dotacional Deportivo.

Los Usos Deportivos podrán desarrollarse:

a) En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, pudiéndose en este caso alojarse tan sólo en plantas sótano y baja, con acceso independiente de las viviendas.

b) En edificios de usos exclusivos, con número de plantas no superior a dos.

c) En parcelas específicas, debiendo las edificaciones allí localizadas no superar las dos plantas.

#### 4. Uso Dotacional Socio-Cultural.

El Uso Socio-Cultural podrá desarrollarse:

a) En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, ocupando tan sólo la planta de rasante y con acceso independiente a aquéllas.

b) En edificios de uso exclusivo, con las alturas y número de plantas que demande el tipo de construcción a realizar.

#### 5. Uso Dotacional Asistencial.

En el Uso Asistencial se distinguen:

a) Aquellos que desarrollan usos similares a los residenciales, en cuyo caso sus condiciones serán las establecidas por estas Ordenanzas para las viviendas.

b) Aquellos que contienen actividades no vinculadas a la residencia, en cuyo caso podrán desarrollarse:

- En edificios destinados total o parcialmente a residencia, pudiendo localizarse en cualquier planta del edificio, en las condiciones de las Oficinas.

- En edificios de uso exclusivo, con las condiciones que para los mismos establezcan las Ordenanzas zonales.

#### 6. Uso Dotacional Religioso.

El Uso Religioso, sólo podrá desarrollarse en:

a) Edificio de uso exclusivo.

b) En el caso de ubicarse en edificios con otros usos, tan sólo podrá localizarse en la planta baja.

#### 7. Uso Dotacional Institucional-Administración Pública.

El Uso Institucional-Administración Pública, tiene la misma consideración que las Oficinas, por lo que es de aplicación el contenido de las mismas.

#### 8. Uso Dotacional Mercado.

El Uso Mercado, tan sólo podrá desarrollarse en edificio de uso exclusivo.

#### 9. Uso Dotacional Servicios Urbanos.

El Uso de Servicios Urbanos, sólo podrá desarrollarse en:

- a) Edificio de uso exclusivo.
- b) En el caso de ubicarse en edificios con otros usos, tan sólo podrá localizarse en la planta baja.

#### 10. Uso Dotacional Alojamiento de Grupos Sociales.

El Uso de Alojamiento de Grupos Sociales, sólo podrá desarrollarse en edificios exclusivos.

Los edificios destinados a Alojamientos de Grupos Sociales se desarrollarán en parcelas específicas, procurando la integración arquitectónica de los mismos con el entorno urbano en el que se inserten. En ningún caso superarán las tres plantas de altura.

#### 11. Uso Dotacional de Infraestructuras y equipamiento sin especificar.

Dada la indeterminación de este uso dotacional, podrá desarrollarse:

- a) En edificios destinados total o parcialmente a viviendas, pudiéndose en este caso alojarse tan sólo en plantas sótano y baja, con acceso independiente de las viviendas. Y garantizando la compatibilidad con el uso residencial, con la aplicación estricta de su normativa sectorial.
- b) En edificios de usos exclusivos, con número de plantas no superior a dos.

#### 12. Uso Dotacional Tanatorios.

El Uso de Servicios Urbanos, sólo podrá desarrollarse en edificio de uso exclusivo, con un máximo de dos plantas.

La dotación de aparcamientos será al menos de 1 por cada 25 m<sup>2</sup> construidos.

#### 13. Uso Dotacional Cementerios.

Este uso sólo se podrá desarrollar en las zonas específicamente reservadas para este uso.

Se permitirán sobre estos espacios operaciones de ampliación y reserva, así como la implementación con otros usos dotacionales complementarios.

#### Artículo 92. Compatibilidad de usos con el Dotacional.

1. Son usos compatibles con el Dotacional, el Uso Terciario, en sus categorías (oficinas, comercial, locales de reunión y ocio) siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- Deberán cumplir las condiciones que se establecen en sus normas particulares, Sección 3 de este Capítulo.

- Deberán tener relación directa o complementaria con la actividad dotacional principal.

- Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este Título, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

2. El uso Industria y Almacén es compatible con el dotacional asociado o complementario con la actividad principal.

3. Son compatibles asimismo, los usos residenciales en concepto de guarda y custodia de las instalaciones. En todo caso las viviendas proyectadas cumplirán el Decreto 195/1999, de Condiciones Mínimas de Habitabilidad.

4. Asimismo son compatibles los servicios infraestructurales y de transporte, en las condiciones reguladas en la Sección 6 y en la normativa sectorial que le fuera de aplicación.

5. Son compatibles con el uso dotacional el de Espacios Libres, regulado en la Sección 7.

6. Son compatibles los usos de aparcamiento y garaje, como actividades complementarias.

7. Son incompatibles el resto de usos.

### SECCIÓN 6. USO DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES Y DE TRANSPORTE

#### Artículo 93. Definición.

1. El uso de infraestructuras y transportes lo componen de un lado el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus moradores de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras tales como abastecimiento de agua, eliminación y tratamiento de aguas residuales, eliminación de residuos sólidos, así como los suelos de reserva previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos. De otro, son los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como servicios complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

2. Se incluyen asimismo aquellos elementos que son precisos para el funcionamiento de instalaciones de la ciudad, tales como los centros de transformación o producción de energía, control del tráfico de automóviles así como los de almacenamiento y distribución de combustible (gasolineras).

3. Los elementos de este sistema podrán ser:

- a) Lineales: Constituidos por las redes y servicios de empresas de carácter público o privado, tales como la red de gas, red de energía eléctrica, red de abastecimiento de agua, red de almacenamiento y distribución de combustibles.

b) No lineales: Que incluye, asimismo, depósitos, depuradoras, cantones de limpieza, reservas para instalación de servicios públicos municipales, y las reservas especiales para el almacenaje de productos energéticos y su distribución, entre otros. Además tendrán consideración de elementos no lineales las instalaciones necesarias para la distribución de energía y demás servicios básicos.

4. Localización: Con la finalidad de prever el emplazamiento de determinadas instalaciones especiales, este Plan Parcial no califica áreas concretas asignándolas a este uso, que no obstante se contempla y admite, los elementos de titularidad pública que se asignen a este uso adquirirán la condición de Sistema General de Infraestructura y Transporte y quedarán excluidos de la regulación general del suelo urbanizable.

#### Artículo 94. Centros de transformación y telefonía.

Los elementos técnicos o instalaciones, tales como centros de transformación y telefonía, las antenas de emisión o recepción de ondas, equipos de señalización o balizamiento, etc. propios o vinculados, en su caso, a determinados sistemas generales, dadas sus especiales características y utilidad podrán ser ubicados dentro de cualquier parcela de las definidas en este Plan General, siempre que cumplan su normativa sectorial específica.

#### Artículo 95. Red viaria.

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

- a) Vía pública principal.
- b) Vía pública secundaria.
- c) Áreas peatonales.

2. En la documentación gráfica se determina la amplitud y disposición de las vías.

3. Condiciones específicas de las vías públicas:

- a) Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.
- b) Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre o bien mediante cesión de la cota  $\pm 0$ . En estos casos la conservación y mantenimiento será a cargo de los particulares.

## SECCIÓN 7. USO DE ESPACIOS LIBRES

### Artículo 96. Definición y categorías.

Corresponde este uso a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.). Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Categoría 1ª. Zonas verdes o jardines: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso global residencial industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
- Categoría 2ª. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente al reposo y ocio de la población.
- Categoría 3ª. Plazas: espacios libres donde el tratamiento superficial es más duro predominando las superficies pavimentadas frente a las áreas terrazas o ajardinadas.
- Categoría 4ª. Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolados. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.
- Categoría 5ª. Áreas de ocio son aquellos otros espacios libres cuyo destino como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como: ferias, zoológicos, parques acuáticos de atracciones, etc.

### Artículo 97. Condiciones particulares del uso de espacios libres.

#### 1. Zonas Verdes o Jardines.

Las zonas verdes se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán básicamente para la estancia de personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales

el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales con las siguientes condiciones:

- En jardines de menos de 1.000 m<sup>2</sup> de extensión, sólo podrán disponerse áreas de plantación y ajardinamiento, así como elementos de mobiliario urbano que no superarán el 10% de ocupación de la superficie total.

- En zonas verdes de extensión superior a 1.000 m<sup>2</sup>, admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público, y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

— La ocupación para las instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

— La ocupación para las instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

— La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

Se diseñarán teniendo en cuenta su función urbana. Los componentes básicos de los jardines serán los siguientes:

- Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

- Juegos de preadolescentes formados por mobiliario y áreas de arena y lámina de agua.

- Juegos libres, tales como juegos al aire libre: petanca, bolos, etc.

- Áreas de deporte no reglado, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

- Áreas de plantación y ajardinamiento.

- Islas de estancia y lugares acondicionados para el reposo.

- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y contaminación.

## 2. Condiciones particulares de Parques.

Los parques se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados

a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y aparcamiento con las siguientes restricciones:

- La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

- La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

- La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

- Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrán instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante la siembra pautada de arboleda.

- Los parques se diseñarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de forma que secundariamente intervengan los elementos acondicionados con urbanización o instalaciones.

## 3. Áreas de Ocio.

La disposición de estas áreas vendrá señalada en el correspondiente plano de calificación y usos. Están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

Salvo el recinto reservado para la instalación de ferias y mercados, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas, al menos en un cincuenta por ciento de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la introducción de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Se admitirán los siguientes usos dotacionales públicos compatibles:

- Categoría 1<sup>a</sup>. Docente vinculado a áreas temáticas de la zona: aulas de la naturaleza, centros de interpretación, etc.

- Categoría 2<sup>a</sup>. Deportivo.

- Categoría 4<sup>a</sup>. Asistencial.

- Categoría 5<sup>a</sup>. Socio-Cultural.

- Categoría 10<sup>a</sup>. Alojamiento de grupos sociales.

- Categoría 11<sup>a</sup>. Infraestructuras y equipamientos sin especificar.



## SECCIÓN 8. USO DE APARCAMIENTO Y GARAJE

### Artículo 98. Definición.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones adecuadas para depositar vehículos automóviles, se distinguirán:

Cat.- 1: Plazas de aparcamiento anejos a la red viaria.

Cat.- 2: Aparcamientos de superficie.

Cat.- 3: Garajes Privados: Individuales y colectivos.

Cat.- 4: Garajes Públicos o Rotatorios.

### Artículo 99. Condiciones particulares del uso aparcamiento.

#### 1. Aparcamientos anejos a la red viaria.

Los aparcamientos en línea (o cordón) y en batería tendrán las dimensiones mínimas de 2,20 x 5,00 m. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones de 5,00 m x 3,30 m.

#### 2. Aparcamientos en superficie. Condiciones de diseño.

Los aparcamientos en superficie destinados a vehículos turismos o de transporte privado deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de 2,20 m x 5,00 m si no dan a muros o tapias, 2,40 m x 5,00 m en caso contrario. El ancho mínimo de paso o acceso será de 3,50 m.
- Las plazas de aparcamiento en batería (a 90°) tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 m x 5,00 m y el ancho mínimo del paso o acceso será de 6,00 m.
- Las plazas de aparcamiento a 45° tendrán un fondo de 5,10 m con dimensiones mínimas de 2,50 m x 5,00 m y paso mínimo de 3,50 m.
- Las entradas y salidas del aparcamiento cumplirán las condiciones establecidas a tales efectos para los garajes y que se indican en el apartado siguiente. En caso de ser necesario por accederse al aparcamiento desde vías principales, los aparcamientos preverán en su interior los espacios necesarios de espera para entrada y salida de los vehículos, con el fin de no interferir sobre el tráfico en dichas vías.

El resto de condiciones relativas a instalaciones anejas, rampas en su caso, radios de giro, señalización y control, etc. serán las establecidas a tales efectos en el presente artículo.

Cuando los aparcamientos se destinen total o parcialmente a vehículos de transporte público sus dimensiones mínimas, zonas de paso y resto de condiciones se adecuarán al tipo y uso a que se destinen, de acuerdo con proyecto a redactar por técnico competente.

#### 3. Condiciones de los garajes privados o de residentes.

##### a) Garajes individuales (viviendas unifamiliares).

Cumplirán las condiciones del artículo 1.4-4.2 del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

##### b) Garajes y plazas de aparcamiento colectivos de residentes.

Cumplirán las condiciones del artículo 1.4-4.1 del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Los garajes de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo cumplan con las condiciones de la CPI correspondiente y el ancho del acceso sea superior a 4 m.

Queda expresamente prohibido el almacenamiento de carburantes y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches. Se prohíbe también el almacenamiento de toda clase de materiales, incluso dentro de los vehículos.

Se prohíbe realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan exclusivamente a las necesarias de acceso y estancia de los vehículos. Se podrán autorizar las instalaciones para lavado y engrase de vehículos siempre que cumplan la Normativa específica de los Talleres de mantenimiento del automóvil.

#### 4. Condiciones de los garajes públicos o rotatorios.

Los garajes y plazas de aparcamiento público o de carácter rotatorio (estacionamiento temporal o provisional), cumplirán con las siguientes condiciones además de las normas y reglamentos de carácter general que les sean de aplicación y en especial la NBE-CPI-96, Reglamento de Calidad Ambiental, de Calidad del Aire y REBT:

- Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillo de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de

los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. Los accesos, pasillos y pasos generales deberán estar permanentemente libres y convenientemente señalizados.

- La altura libre de las plantas destinadas a garajes nunca será inferior a 2,20 m.

- Las rampas de acceso, cuando sean rectas, no sobrepasarán una pendiente del 16% y cuando sean curvas del 12%, medida en el eje. La anchura mínima será de 3 m con el sobre ancho necesario en las curvas, su radio de curvatura será superior a 6 m medido también en el eje.

- Los garajes dispondrán dentro de la propia parcela de un espacio o meseta de acceso de 3 m de ancho y 5 m de fondo como mínimo con una pendiente máxima del 2%, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

- Los pasos o zonas de acceso cuando den a aparcamiento en batería serán de 6 m de ancho libre mínimo y de 3,50 m si dan a aparcamientos en línea y con un solo sentido.

- Los garajes menores de 500 m<sup>2</sup> de superficie tendrán un acceso de 3 m de ancho libre como mínimo. En los de mayor superficie, el ancho del acceso será de 3,50 m. En caso de que el acceso dé directamente al carril de la vía pública, aquél será como mínimo de 4,50 m.

- Los garajes con superficie comprendida entre 500 m<sup>2</sup> y 2.500 m<sup>2</sup> podrán tener un solo acceso de vehículos, con independencia de las condiciones de evacuación y señalización prescritas por la Norma Básica NBE-CPI-96.

- En los garajes cuya superficie esté comprendida entre 2.500 m<sup>2</sup> y 6.000 m<sup>2</sup> la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas con un ancho mínimo en cada dirección de tres metros. En los de superficie superior a 6.000 m<sup>2</sup> deberán existir accesos a dos calles, con entradas y salidas independientes o diferenciadas desde cada una de ellas. En ambos casos dispondrán como mínimo, de dos accesos independientes para peatones.

- Cuando a los garajes se acceda desde vías principales, será necesario prever en el interior de la parcela o edificación los espacios necesarios de espera de vehículos con el fin de no interferir el tráfico en dichas vías, o solución alternativa a justificar todo ello mediante el correspondiente estudio realizado por técnico competente.

- El Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Olivenza podrá prohibir la instalación de garajes públicos en zonas restringidas de especial valor o interés y en edificaciones protegidas. En

su caso, fijarán los emplazamientos alternativos que puedan cubrir las necesidades al respecto.

- En los garajes de carácter público que no superen los 1.500 m<sup>2</sup>, se instalarán dos inodoros y dos lavabos. En los de mayor superficie se incrementarán en dos inodoros y dos lavabos más por cada 2.000 m<sup>2</sup> de exceso o fracción superior a 500 m<sup>2</sup>. Los servicios se instalarán separadamente por sexos.

- En los garajes en los que se prevea la permanencia de personal laboral, se instalarán aseos para los mismos en la proporción establecida para usos industriales.

- El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego y con aislamiento acústico adecuado.

- La ventilación, natural o forzada, iluminación y resto de condiciones de índole técnica se atenderán a la normativa vigente.

- Los conductos de ventilación estarán contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán en un metro la altura máxima permitida por las Normas de Edificación. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos. Los extractores se instalarán en los puntos altos del local, acoplados a las correspondientes chimeneas de ventilación, que serán independientes de las del resto del inmueble, y lo más distantes posible de las tomas de aire que se situarán próximas al suelo del local, debiendo cumplir la legislación correspondiente sobre instalaciones eléctricas y protección contra el fuego. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

5. Reservas de plazas de aparcamiento para vehículos de personas con movilidad reducida.

Cualquiera que sea el tipo de aparcamiento y garaje, de los definidos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos de personas con movilidad reducidas en posesión del permiso especial, en la proporción y medidas especificadas en el Decreto 8/2003, Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.

## SECCIÓN 9. USO AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO

Artículo 100. Definición y categorías.

Son aquéllos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, sin que suponga la presencia permanente o estabulación de animales vivos, según las siguientes precisiones. Se consideran las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Instalaciones destinadas a la guarda o almacenaje permanente de aperos, maquinaria y vehículos destinados al uso agropecuario.
- Categoría 2ª: Instalaciones de almacenaje y primera transformación de productos agrícolas, tales como: Cereales, Harinas y derivados, Almazaras y aderezo de aceitunas, Secaderos de productos agrícolas, Corcho, Piensos compuestos, Maderas y leña, Productos químicos de uso agrario: abonos, pesticidas, plaguicidas, etc., material y productos veterinarios o fitosanitarios.
- Categoría 3ª: Talleres de reparación de maquinaria o vehículos agrícolas.

Artículo 101. Condiciones particulares del uso Agropecuario en Medio Urbano.

Las condiciones que se señalan para el uso agropecuario en el medio urbano serán de aplicación:

- En edificios y construcciones de nueva planta.
- En obras de reforma.
- En el resto de las obras, cuando no representen desviaciones importantes de los objetivos de las mismas.

En todos los casos:

- Les será aplicada la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las condiciones generales establecidas en este Plan General Municipal para el uso de industrial, al que pudiera ser asimilable.
- Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas e Insalubres; Decreto 19/1997, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en Extremadura.
- Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.
- Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos a la red general de saneamiento. Todos los residuos producidos por la actividad autorizada, que no puedan ser recogidos por el servicio municipalizado de recogida de basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.
- Los usos en plantas sótanos o semisótanos, sólo son admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras.

## CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### SECCIÓN 1. CONDICIONES GENÉRICAS DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 102. Objeto y contenido.

Estas Normas Generales de Edificación, tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente. Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra. Las Normas Generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura o superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que será de aplicación.

Artículo 103. Tipos de obras.

El Plan General Municipal de Olivenza considera los siguientes tipos de obras:

A. Mantenimiento.

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar al resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

B. Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto el deber de: conservación, afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

C. Recuperación.

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de

una parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deben ser reconocibles para evitar las confusiones miméticas.

#### D. Acondicionamiento.

Son aquellas obras mayores o menores que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

- Redistribución interior que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características del edificio.
- Reforma parcial: Son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados, el tipo de cubierta y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.) permiten demolición de elementos no catalogados y su sustitución por nueva construcción.

#### E. Reestructuración

Son obras mayores, que con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte del edificio que se conserva.

La solicitud de licencia de obras en el caso de: Recuperación, Acondicionamiento, Reestructuración y Ampliación contendrá, además de la documentación reglada para las obras de carácter general, la precisa para complementar los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del edificio o elemento en su estado actual.

Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.

Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de los efectos sobre los valores existentes del edificio y su entorno.

Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos por éstos.

#### F. Ampliación.

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

- Remonte o adición de una planta sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que por su altura sea autorizable.
- Edificación de nueva planta en los espacios libres de la parcela.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la edificabilidad máxima permitida para cada parcela, además de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen para cada zona o categoría.

#### G. Demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos construidos, que responde a uno de los supuestos siguientes:

- Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de Fuera de Ordenación. En este caso deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con la parte demolida.
- Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en una ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.
- Declaración de ruina física o económica irrecuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en una ordenanza de conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación suplementaria siguiente:
  - Declaración de estado ruinoso, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.
  - Compromiso de reedificación.
- Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, la solicitud de demolición irá acompañada a la nueva planta.

#### H. Nueva Planta.

Son obras de nueva construcción sobre solares. Las condiciones particulares de zona y las Normas de Protección podrán limitar

los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

## SECCIÓN 2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA

### Artículo 104. Definiciones.

- Parcela: es la superficie de suelo, urbano o urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística para ser soporte del aprovechamiento urbanístico que se determine por el ordenamiento.

- Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

- Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

— Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que dé frente.

— Linderos laterales, son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía pública tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela, aquél en el que se sitúe el acceso a la misma, y en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimo y máximo se entenderá el menor y el mayor permitido por la ordenanza, respectivamente.

- Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

- Parcela edificable o solar: es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en las Normas puede ser edificada, previa la concesión de licencia municipal.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

a) Tener definitivamente aprobado la figura de planeamiento o gestión que el Plan General Municipal o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se incluya.

b) Estar calificada para un uso de edificación y, en su caso, haber efectuado las cesiones correspondientes.

c) Contar con pavimento en las calzadas, encintado en las aceras, abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de electricidad en las condiciones adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se va a construir, o garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (conforme al proyecto de

obra aprobado por el Ayuntamiento y conforme a las garantías del art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística).

d) Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por esta normativa para cada zona de ordenanza.

- Indivisibilidad de las parcelas: Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el art. 40 de la LSOTEX, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

- Fondo de parcela: Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela. El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de la parcela en cada caso.

- Alineación exterior: Es la determinación gráfica, contenida en los planos de alineaciones y rasantes de este Plan General Municipal o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, que separan los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas o espacios privados.

- Ancho de calle, distancia entre alineaciones: Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable de un tramo correspondiente a un frente completo de manzana.

- Rasante oficial: Rasante es la línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas, tomadas salvo indicación contraria en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

- Cota natural del terreno: Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno, antes de ejecutar la obra urbanizadora.

- Cota de referencia: También se la llama cota de nivelación es la altitud que sirve de punto de origen, para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

- Espacio libre de parcela: Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación. Este espacio no podrá ser ocupado por edificación alguna sobre o bajo rasante.

### Artículo 105. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela. Las parcelas existentes o resultantes de una segregación, se convierten en unidades de intervención a efectos edificatorios. Esto significa, que no se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas segregadas completas.

En general se conservará la parcelación existente, como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación, la agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

### Artículo 106. Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por este Plan General Municipal. Las parcelas de superficie igual o menor que la mínima serán indivisibles excepto en el caso de que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el planeamiento, ya construida. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable por lo que sólo podrá dedicarse a espacio libre de parcela.

Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan alguna de las condiciones dimensionales señaladas por esta normativa, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como edificables y no existe la posibilidad de agregación con otras colindantes.

Se entenderá que existe posibilidad de agregación cuando las parcelas colindantes se encuentran libres de edificación, o la que contengan permite esta operación, o bien se encuentra en situación objetiva de ruina.

### Artículo 107. Delimitación e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán por sus linderos. Los solares, además mediante el nombre de la calle a la que den frente y su número de orden dentro de ella, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal o en su defecto en los planos catastrales.

## SECCIÓN 3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES

### Artículo 108. Definiciones.

- Línea de edificación: La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

- Fondo edificable: También llamado fondo máximo edificable, es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela, por tanto, es la mayor profundidad de la edificación permitida por El Plan General Municipal a partir de las alineaciones exteriores de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

- Fachada: Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

- Plano de fachada: Plano de fachada, es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del que no lo está, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los cuerpos salientes vuelos y cornisas.

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

- Fondo edificado: Se entiende por fondo edificado que ha de cubrirse con el tejado a la distancia entre dos fachadas interiores o exteriores de la edificación, medida perpendicularmente a la que constituya la fachada exterior o principal.

- Medianería: Medianería o fachada medianera es el paño de edificación común con una construcción colindante, está en contacto con ella, o en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

- Separación a linderos: Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

- Retranqueo: Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. Este parámetro podrá establecerse como valor fijo obligatorio o como valor máximo o mínimo.

- Área de movimiento: 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 ordenanza.

- Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
- Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
- Superficie útil: Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará a la cara interior de los paramentos terminados.
- Superficie máxima edificable: Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan General Municipal.
- Tipos edificatorios: Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan General Municipal. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición. Los tipos edificatorios permitidos, en cada zona se aplicarán obligatoriamente a las mismas.
- Altura de la edificación: Es la dimensión vertical de la misma, medida desde la cota de referencia. La altura se puede expresar en unidades métricas y/o número de plantas.

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta alguno de los siguientes elementos:

- La línea de intersección del alero con la fachada principal (Altura al alero).
- La cara inferior del último forjado.
- En edificaciones con cubierta inclinada la altura en unidades métricas se medirá al alero.
- En edificaciones con cubierta plana (terrazas) la altura se medirá a la cara inferior del último forjado.
- La altura medida en número de plantas indicará el número de éstas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.
- Altura libre de pisos: Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos

totalmente terminados y en el punto más desfavorable en el caso de escalonamiento en planta.

- Planta Sótano: Se entiende por planta sótano, aquella en la que más de un 50% de la superficie construida tiene su paramento de techo por debajo de la rasante oficial o natural del terreno. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,20 m.
- Planta Semisótano: Es aquella planta en la que más del 50% de la cara inferior del forjado de techo, se encuentra a una altura sobre rasante no superior a un metro. La altura libre del semisótano no será inferior a 2,20 m. Se contabilizará como planta baja, si el borde superior del forjado se encuentra a más de un metro sobre la rasante.
- Planta Baja: Se entiende por planta baja aquella en que la totalidad o más del 50% de su superficie pisable, se encuentra a menos de 1,40 m (140 cm) por encima o por debajo respecto de la cota de la rasante de referencia. En la edificación aislada, es la planta que tiene su suelo 0,90 m (90 cm) por encima o debajo de la rasante natural del terreno.
- Planta de Piso: es la planta o plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.
- Planta Bajo Cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.
- Planta ático: Es la última planta del edificio, su superficie es inferior al resto de las plantas de piso y su fachada se encuentra retranqueada respecto al plano de fachada.
- Cubierta: Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado. La cubierta de la edificación tiene una calidad arquitectónica similar a la de las fachadas mereciendo ser tratada con el mismo rigor. Cada cubierta de edificación en suelo urbano deberá considerarse integrada en el conjunto del entorno y constituirse en una pieza más del perfil urbano total y de las posibles perspectivas aéreas que caracterizan la ciudad.
- Azotea, en coronación con cubierta inclinada: Se trata de una solución mixta de cubierta, y consiste en la coexistencia de un primer vano de azotea o cubierta transitable plana y en un plano posterior se sitúa una planta bajo cubierta, con su correspondiente cubierta inclinada.
- Pared medianera: Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios colindantes.

- Pared contigua: Aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.
- Línea de medianería: Es la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.
- Elementos salientes: Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil que sobresalen de la línea de fachada.
- Espacios volados o espacios salientes: Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación.
- Entrantes de la línea de fachada: Son elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.
- Patios: Es el espacio situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan sean o no piezas habitables. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.
- Acceso y portal: Se entiende tal a los huecos de la edificación que permiten el paso al interior de la edificación o de la parcela.
- Cerramientos exteriores: Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

Artículo 109. Regularización de las condiciones que afectan a las construcciones.

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza:

#### A. Condiciones de posición de la construcción dentro de la parcela

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

- La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de la zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.
- En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales

y al frente o fondo. Cuando por la forma irregular de la parcela sean difíciles de identificar, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, en mejor funcionalidad y en mayor espacio libre de parcela.

- Las separaciones mínimas de la edificación al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de la zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

- Salvo que las condiciones particulares de la zona de ordenanza dispongan expresamente lo contrario, las plantas bajo rasante, y cualesquiera otra construcción o instalación resultante de movimiento de tierras o de la propia pendiente del terreno, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de la parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en sótanos y siempre que dicha parte no exceda del 15% de la superficie libre de parcela.

El retranqueo puede ser:

1. Retranqueo de frente de fachada: Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela. En todo o parte del frente de alineación de una manzana. Este espacio debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, salvo que de esta forma expresa se establezca lo contrario.

2. Retranqueo a lindero: Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima a la que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

3. Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación: Es la distancia mínima que debe separarse la planta o plantas de piso, respecto de la línea de fachada determinada por la planta baja de la edificación.

4. Retranqueo en la planta baja para la formación de pórticos o soportales: El retranqueo de la planta baja, es la distancia mínima a la que debe situarse la línea de fachada de la planta baja de la edificación respecto de la alineación oficial, resultando entre ambas líneas un espacio abierto porticado en contacto con el espacio público.

B. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignado a las parcelas.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable y del resto de los parámetros relativos al aprovechamiento, se contabilizará toda la edificación realizada sobre rasante que cuente con

una altura mínima de 2 m. Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que cumplan las condiciones de habitabilidad. Asimismo contabilizarán las edificaciones auxiliares, cuya altura mínima sea de 2 m.

No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas de uso público en contacto con el viario o espacio público. Sí se computarán tales espacios si son de uso privativo de la edificación.

Las condiciones de aprovechamiento asignado a las parcelas, depende de los valores de los parámetros que a continuación se definen, y que este Plan General Municipal asigna a cada parcela, según la zona de ordenanza en la que se ubiquen:

**B1. Edificabilidad:** Se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable. La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según los siguientes criterios:

1. Por la aplicación de los parámetros de ocupación, posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de los parámetros que se consideran.

2. Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.

**B2. Coeficiente de edificabilidad:** Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por El Plan General Municipal a una parcela edificable. Viene expresada en m<sup>2</sup> construibles o de techo sobre m<sup>2</sup> de parcela edificable.

**B3. Superficie ocupable de parcela edificable o coeficiente de ocupación:** Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los vuelos, y la edificación situada bajo la rasante. Viene expresada en tanto por ciento. La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado a la superficie total de la parcela edificable, viniendo expresada en m<sup>2</sup>.

### C. Condiciones de Forma y Buena Construcción

**C1. Tipos edificatorios:** Los tipos edificatorios permitidos, en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo en esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

- **Edificación entre medianerías:** Son construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela

(sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

- **Edificación aislada:** Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación exterior en todas las caras de la misma.

- **Edificación adosada o en hilera:** Adosamiento lateral de las edificaciones de tal forma que comparten una o ambas fachadas laterales con sus colindantes laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial. A diferencia de edificaciones entre medianeras o en manzana, suelen responder a una única promoción de viviendas unifamiliares iguales, que forman un esquema lineal, complementado habitualmente con espacios libres de parcela al frente y/o al fondo.

- **Edificación en manzana:** Construcción que responde a la forma de ordenación de la totalidad de la manzana. Podrá estar alineada a vial o existir separaciones a lo largo del frente de manzana y espacios libres interiores de manzana.

**C2. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura:**

- **Edificios con alineación obligatoria a vial:** En los edificios cuya fachada deba situarse alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente para cada uno de los puntos siguientes:

**Edificios con frente a una sola vía:** Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor o menor cota es igual o inferior a 1,50 m la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de las alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

**Edificios con frentes a dos o más vías formando esquina:** Se aplicarán las disposiciones del punto anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable, o en su defecto 12 m.

El paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada. Se entiende que este cambio de altura debe resolverse dentro de la propia parcela sin dejar medianera visible.

Edificio con frentes a dos vías opuestas: Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o de manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados para edificios con frente a una sola vía.

Si la edificación se alinea a uno solo de los viales dejando espacio libre de parcela en la fachada opuesta, la altura se medirá en la calle donde se sitúa el frente o acceso principal de la edificación.

Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las ordenanzas indiquen otra cosa, con un margen por encima de la máxima permitida de 0,5 m si existen diferencia de cotas de como mínimo esta dimensión entre las dos calles.

Si el fondo total supera la suma de los fondos máximos edificables respectivos a cada vial, la altura correspondiente a cada calle debe mantenerse hasta una profundidad proporcional a cada uno de los fondos máximos edificables.

- Edificación en hilera: La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido para edificios alineados a vial, exista o no retranqueo de frente de parcela.
- Edificación en manzana: La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido para edificios alineados a vial.
- Edificación aislada; Las cotas de referencia se atenderán a las siguientes reglas:

La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a noventa centímetros (0,90 m) con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

Las edificaciones auxiliares medirán su altura con arreglo a lo expresado en los puntos anteriores, según su situación respecto de la alineación exenta.

Excepciones a esta condición que superen la altura máxima se podrán permitir, si se justifica mediante un Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, las parcelas colindantes y las que le dan frente por ambas calles y que el resultado mejore las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva e impacto visual desde todos los puntos de vista. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

### C3. Plantas bajo rasante.

- La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,20 m. La altura libre del semisótano no será inferior a 2,20 m. Se contabilizará como planta baja, si este borde superior del forjado se encuentra a más de un metro sobre la rasante.

### C4. Cubierta de la edificación.

- Las cubiertas serán inclinadas con la pendiente que se establezca para la zona de ordenanza.

### C5. Construcciones por encima de la Altura Máxima.

Por encima de la altura máxima, sólo se permitirán:

- La cubierta del edificio.
- Chimeneas, casetones de cajas de escaleras o ascensores, depósitos y otras instalaciones cuya altura total no podrá sobrepasar un máximo de 2,70 m respecto a la cota de referencia en altura. Deberán tratarse para que armonicen con el resto del edificio.

### C6. Paredes medianeras o contiguas.

Las paredes medianeras o contiguas, al igual que todos los paramentos vistos, sea o no previsibles su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o espacio público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. Se podrán abrir huecos, balcones, miradores y decorarlas con materiales adecuados. Previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán

ser tratadas como fachadas. En ciertos casos de impacto visual considerable para la estética urbana, el Ayuntamiento podrá ordenar la decoración, pintura u ornamentación pictórica de medianerías, como deberes inherentes a la propiedad del inmueble. Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

#### C7. Elementos salientes.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se establezcan en cada zona de ordenanza.

#### C8. Espacios volados.

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,00 m de altura libre sobre la rasante de la acera. No se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de 4 m de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

Según la relación de los vuelos con las alineaciones oficiales se distinguen dos posiciones:

1. Vuelos sobre Dominio Privado: Son aquellos que en todas sus partes quedan dentro de la superficie ocupada de parcela o solar, diferenciándose:

Vuelos dentro de la alineación exterior o de los retranqueos obligatorios del solar o parcela.

Vuelos que salen de los retranqueos obligatorios, en cualquier planta, en este caso sus dimensiones y características se ajustarán a las de vuelo sobre Dominio Público.

2. Vuelos sobre Dominio Público: Son aquéllos que en todas o alguna de sus partes sobresalen de las alineaciones oficiales exteriores de la parcela y recaen a calle, plaza, paseo, zona verde o espacio libre público.

Según sus formas de cerramiento y características volumétricas, se distinguen los siguientes espacios volados:

1. Balcón: Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de vuelo no superior a 45 cm, y cuya longitud no supere en más de 60 cm al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

Balcones volados sobre el Dominio Público; No podrán sobresalir más de 0,45 m sobre la alineación exterior y su longitud no podrá

superar más de 0,60 m el ancho del vano a ambos lados. Asimismo los cierres y protecciones serán transparentes, formados por elementos de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m, quedan prohibidos los cerramientos de antepechos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas. El borde exterior lateral o frontal (para el caso de edificios en esquina) del balcón no distará menos de 0,60 m de la línea divisoria de las propiedades.

Balcones volados sobre Dominio Privado; las dimensiones y el diseño de elementos de cierre y protección serán libres, con las restricciones impuestas por las condiciones estéticas aplicables para cada zona de ordenanza. En caso de vistas rectas sobre otra propiedad ni los huecos ni el borde exterior del balcón distarán menos de 2 m del lindero.

Se exceptúan de estos requerimientos dimensionales los balcones tradicionales del casco histórico, regulados específicamente en el Plan Especial de Protección y aquellos otros casos en los centros urbanos de las aldeas de Olivenza, donde la tradición constructiva de la localidad adopte otras soluciones, siempre que éstas no obstaculicen el tráfico rodado.

2. Balconada: Es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. Cumplirán todas las especificaciones, descritas en el apartado anterior. Excepto en lo que se refiere a la longitud, aunque no podrá sobrepasar en más de 0,60 m de los vanos de los huecos de los extremos.

3. Terrazas: Son los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones. No se permiten terrazas voladas sobre el Dominio Público o cuando vuelen por fuera de la alineación exterior o retranqueos obligatorios.

4. Mirador: Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 0,45 m y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en 0,40 m al ancho del vano, ni vuela más de 0,10 m a partir de la barandilla o antepecho.

5. Cuerpos volados cerrados: Son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores independientemente del tipo de material con que estén cerrados. Sólo se permiten cuerpos volados cerrados sobre Dominio Privado y sin sobrepasar la alineación exterior o retranqueo obligatorio. La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

Cuerpos volados cerrados; terrazas y miradores: 100%.

Terrazas: 50%.

Balcones y balconadas: No computan.



### C9. Soportales.

Se entiende por soportal al volumen o espacio diáfano abierto en el frente de la edificación ocupando, al menos, la altura de la planta baja, cuya cubierta o techo se apoya en pilares, columnas o pies derechos y que se destina a uso público como acera o paso peatonal.

El soportal se puede definir, respecto a las alineaciones exteriores de la edificación de dos formas:

a) Como entrante o retranqueo voluntario, de la planta baja a partir de la alineación exterior de la propiedad, siempre sobre Dominio Privado.

b) Como vuelo o saliente sobre el Dominio Público, avanzando con la línea o plano de fachada de la edificación, más allá de la alineación exterior de la parcela edificable, como cuerpo volado expresamente, y con las condiciones expresadas a continuación:

En Olivenza y sus pedanías, sólo se permitirán soportales de uso público con retranqueo en la planta baja y/o superiores en sobre Dominio Privado, y en las tipologías adosadas, con las condiciones siguientes:

- Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluya el perímetro de la actuación y los ámbitos colindantes.
- La actuación afectará a la totalidad de un ámbito urbanístico (manzana, tramo completo de calle, etc.).
- No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.
- La magnitud del entrante o retranqueo (max. 5 m) será única y se mantendrá constante en todo el ámbito de la actuación, por tanto se convertirá en condicionante obligatorio en futuras actuaciones, dentro del mismo entorno. La anchura mínima del soportal en cualquier posición y salvo que en los planos de ordenación se indique otra cosa será de 3 m, medidos perpendicularmente desde la alineación exterior de la parcela acabada hasta la cara exterior y acabada de los pilares extremos. La anchura libre mínima será de 2,60 m.
- Los materiales y acabados serán idénticos al resto de la fachada.
- El subsuelo del soportal podrá ocuparse por el sótano del edificio por debajo de la rasante, con la condición de que no queden respiraderos o lucernarios en el pavimento.
- El soportal tendrá como altura mínima la planta baja del edificio y en todo caso esta dimensión no será inferior a 2,80 m.

- El suelo o pavimento de la acera bajo todos los soportales enrasará obligatoriamente con la cota de la acera, resolviendo con rampas o escalones los cambios de rasantes que serán iguales a los que experimente la calle o plaza.

- La pavimentación del soportal y acera se hará con los materiales y diseño que señale el Ayuntamiento, por cuenta de la propiedad.

- No se permiten los vuelos de marquesinas y balcones al interior del soportal.

### C10. Porches.

Es un espacio abierto en el frente de la edificación, formado como vuelo o saliente de ésta o como un cuerpo adosado a ésta o bien formado por un retranqueo de la planta baja. Los porches de uso y dominio privado, computan como superficie ocupada y construida a todos sus efectos.

### C11. Patios.

Las condiciones de dimensión y superficie de los patios, serán las reguladas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Fomento, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

### C12. Acceso y portales.

Los accesos a las viviendas tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m). Los portones de garajes y corrales, de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,50 m. En el caso de ser metálicas estas puertas deberán miniarse y pintarse posteriormente. Su apertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta a la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad), esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Los accesos y espacios comunes deberán contar con una altura mínima de 2,50 m, y deberán contar con espacio suficiente para



ubicar todos los servicios, obligatorios por la normativa sectorial: buzones, cuartos de contadores y cuartos de basuras.

#### C13. Escaleras.

Las dimensiones mínimas de las escaleras se establecerán conforme al art. 1.2 del Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en viviendas de nueva construcción.

#### C14. Tratamiento de locales en planta baja.

Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las plantas bajas de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas. No se otorgará Licencia de Primera Ocupación en tanto no esté concluida la fachada de la planta baja.

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo con el resto de las plantas de la edificación, y especialmente el orden de huecos y macizos.

La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará al mismo tiempo que el resto de la edificación, siendo ello indispensable para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación.

El cierre de seguridad de los locales comerciales se realizará preferentemente con persianas enrollables metálicas, no opacas, quedando situado el cilindro al interior del local.

#### C15. Cerramientos exteriores.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Todas las parcelas y solares deberán ser adecuadamente cerrados.
- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso se atenderán lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.
- Los cierres de parcela, es decir, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cercar propiedades. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Los cierres de parcela con el espacio público tendrán el cerramiento opaco máximo y tratamiento que se establezca para cada una de las zonas de ordenanza.

— Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados o vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.

— En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, cuidarán su aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

— Se prohíben expresamente: Los cierres mediante malla metálica en Suelo Urbano, y la incorporación a los mismos de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, puntas, espinas, etc., a excepción de aquellas instalaciones en Suelo No Urbanizable, en que esté justificada su colocación.

#### C16. Construcciones auxiliares.

Salvo que lo prohibieran las condiciones particulares, las Normas de cada zona se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para la guarda o depósito de material de jardinería, piscinas, vestuarios, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

Las construcciones auxiliares no computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad pero deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y estéticas que en cada caso sean de aplicación a la edificación principal.

#### C17. Instalaciones y elementos exteriores a los edificios.

Según el art. 5.1 del Decreto 159/1999, de Condiciones de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción, los contadores de abastecimiento, electricidad y gas no deberán situarse en las fachadas de los edificios, salvo que se adopte una solución arquitectónica que se integre en la fachada y sea aprobada por el Ayuntamiento, en consecuencia, el Ayuntamiento de Olivenza, podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

##### a) Instalaciones exteriores de los edificios.

Las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, vasos de expansión, armarios de contadores etc., deberán integrarse en la composición general del edificio y ocultadas las vistas posibles desde la vía pública, igualmente se podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

##### b) Cierres de terrazas y toldos.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas o instalación de toldos, el Ayuntamiento deberá

requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables.

c) Instalaciones individuales de aire acondicionado.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado fijados a las fachadas de los edificios y sobresaliendo del plano de éstas, así como aquellos otros casos, en los que sin sobresalir del plano de fachada, el aparato y sus conductos sean visibles desde la vía pública.

d) Antenas.

Se prohíbe la colocación de antenas convencionales o parabólicas, adosadas a fachadas o sujetas a rejas, barandillas o balaustradas, éstas se deberán instalar preferentemente sobres las cubiertas y, en lo posible, sin que sean visibles desde la vía pública.

En edificios de vivienda colectiva no se permitirá la instalación de antenas individuales, éstas deberán ser sustituidas por antena colectiva (R.D.L. 1/1988).

## CAPÍTULO 8. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y PROTECCIÓN

### SECCIÓN I. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

#### Artículo 110. Redes de infraestructuras. Condiciones.

1. Sólo se consideran en los presentes artículos aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Para todo lo no contemplado en los presentes artículos relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, todas ellas carácter de complementario de las disposiciones legales en vigor.

#### Artículo 111. Valores de referencia para dimensionado de redes y servicio.

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados

los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

#### Artículo 112. Disposición de servicios en aceras y calzadas.

1. Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2. En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 3 metros. En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo éstos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas la red de energía eléctrica y alumbrado público y en la otra la de telefonía y abastecimiento de agua. El saneamiento se dispondrá más próximo a la banda o acera en que se sitúe el alumbrado público y energía eléctrica.

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1 m del eje de los árboles.

8. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Casco Histórico y áreas consolidadas y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

Artículo 113. Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío.

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

Artículo 114. Instalaciones especiales.

Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en los presentes artículos, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

Artículo 115. Redes superficiales y aéreas.

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc., éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos.

Artículo 116. Balización y señalización de las obras.

1. Obras que se realizan en vías públicas.

Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Características generales.

a) La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

b) En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de “Dirección Prohibida” y “Dirección Obligatoria”, podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

c) En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

3. Señalización y balizamientos mínimos.

a) Toda obra deberá estar advertida por la señal “peligro de obras”.

b) Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 metros.

c) Las vallas utilizadas deberán ir pintadas en blanco-negro y amarillo; en ningún caso tendrán una altura inferior a un metro o una longitud menor de ochenta centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

4. Señalización complementaria.

a) La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.

b) Cuando se produzca estrechamiento de la calzada o bien el corte de la misma, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.

c) Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de “Dirección Obligatoria”.

#### 5. Señalización nocturna.

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

#### 6. Modo de efectuar las obras.

a) Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.

b) Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.

c) Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la Delegación de Tráfico, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.

d) Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

#### 7. Pasos de peatones.

a) En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.

b) Cuando a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.

c) Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos en los que se garantice, por medio de vallas, la separación entre ambos tráficos, que deberá estar balizada durante la noche. El vallado será continuo y se limitará la velocidad del tráfico rodado a 20 Km/h colocándose bandas sonoras en el pavimento para garantizar su cumplimiento.

d) Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la Delegación de Tráfico.

## SECCIÓN 2. RED VIARIA. TRÁFICO Y APARCAMIENTOS

### Artículo 117. Condiciones de diseño y cálculo. Generalidades.

1. Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

2. La anchura de un viario es la adición de la correspondiente a las aceras, aparcamiento y carriles de circulación, así como medianas que se dispongan.

### Artículo 118. Secciones mínimas de viario.

1. En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en los planos correspondientes de ordenación.

2. Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo incorporar a los documentos un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

#### 3. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado.

a) La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.

b) Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos.

c) En los casos en que se dispongan medianas para la división entre carriles de sentidos opuestos, su dimensión será la señalada en los planos de ordenación y, en caso de ausencia, será de 1,50 metros.

#### 4. Secciones mínimas de aceras.

a) La anchura mínima de aceras peatonales será de 2,00 m., desde la arista exterior del bordillo. Esta anchura se considera la

necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso del peatón.

b) Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable y Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano. Las Unidades de Actuación se ejecutarán de acuerdo con su propia ordenación.

c) Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del Casco Histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

#### 5. Secciones mínimas de calles.

a) En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevo desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima de 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

- Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.
- Con acerado de 1,50 m a ambos lados, carril circulatorio de 3 m de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

b) En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en línea, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos, con la limitación de no poder servir estas vías a más de 20 viviendas.

#### Artículo 119. Red viaria en suelo urbano.

Para las obras de urbanización de estos elementos exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

##### A. Tratamiento de la urbanización.

##### 1. Sendas públicas para peatones. Viario peatonal.

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por la Ley 8/1997, de 18 de junio, sobre Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Decreto 153/1997, de 22 de diciembre, por el que se lleva a cabo su desarrollo reglamentario. En concreto se atenderán a las Normas Técnicas U.I. de dicho Reglamento.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de 150 cm. Su pendiente transversal no será superior al 1,5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.
- Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón moldeado o regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc. Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. Losas o adoquines de piedra naturales. La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia así como los vehículos de carga y descarga de residentes.

##### 2. Calles de coexistencia.

Aquellas en las que el área de movimiento del vehículo y del peatón se trata de forma diferenciada.

Se cumplirán las Normas Técnicas U.I.2. (Itinerarios Mixtos adaptados) del Reglamento que desarrolla la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Se señalarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma, la entrada en las áreas de coexistencias.

##### 3. Calles con separación de tránsito o de reparto.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalados en el art. 118, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el

encauzamiento de aguas pluviales. En ambos casos el pavimento de la acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

En el primer caso el desnivel entre la calzada y la acera no será mayor de 17 cm, salvo en casos excepcionales.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximo, prohibiéndose expresamente la utilización de pozos filtrantes.

#### 4. Vados permanentes.

Se cumplirán las precisiones indicadas en las Normas Técnicas U.I.5. (vados) del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.

#### B. Firmes y pavimentos.

1. Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

2. La utilización de estas secciones no exime de la realización de los ensayos y comprobaciones precisas para detallar el firme más adecuado a cada terreno.

#### 3. Firmes en calzada:

##### A. Firmes de Adoquinado.

— A.S.1. Para tráfico rodado intenso.

##### Composición:

- Zahorra natural: 20 cm.
- Hormigón H-150: 15 cm.
- Mortero de cemento de 300 Kgs. en seco: 5 a 7 cm.
- Adoquinado de 8 cm. de piedra natural u hormigón, con recebo de arena en juntas.

— A.S.2. Acceso a Garajes.

##### Composición:

- Zahorra natural: 15 cm.
- Zahorra artificial: 15 cm.
- Lecho de arena.
- Adoquín de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

##### A.P. Adoquinado de piedra.

##### Composición:

- Zahorra compactada: 20 cm.
- Hormigón H-150: 15 cm.
- Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

##### E.P. Calles Peatonales.

##### Composición:

- Zahorra natural: 10 cm.
- Hormigón H-100: 10 cm.
- Empedrado sobre mortero de 300 kgs. de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kgs. de cemento.

##### B. Firmes de Hormigón.

— Tipo “H”.

##### Composición:

- Zahorra compactada: 30 cm.
- Hormigón H-200: 20 cm.

##### C. Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

— Tipo “G”. Grava cemento.

##### Composición:

- Zahorra natural: 30 cm.
- Grava cemento: 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.
- Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

— Tipo “Z”. Zahorra.

##### Composición:

- Zahorra natural: 30 cm.
- Zahorra artificial: 20 cm.
- Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.
- Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.



**D. Firme Mixto.****Composición:**

- Zahorra natural: 30 cm.
- Hormigón H-100: 15 cm.
- Capa intermedia Aglomerado: 4 cm.
- Capa rodadura Aglomerado: 4 cm.

**4. Bordillos y Líneas de Agua.**

a) El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm de talud, de granito u hormigón, de acuerdo con los dictámenes previos de los Servicios Técnicos Municipales.

b) La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

c) Tanto el bordillo como la línea de aguas se asientan sobre base de hormigón de 200 kg. de cemento.

d) En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

**5. Pavimentos blandos.**

Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base gravilla o de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento ejecutados sobre base de zahorra natural. Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

**Artículo 120. Red viaria en suelo no urbanizable.****A. Limitaciones de Uso y Propiedad.**

Se deberán respetar las limitaciones de uso y propiedad de la red viaria a que hacen referencia la Ley 7/1995, de 27 de abril, de

carreteras de Extremadura, la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; y el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994).

De acuerdo con esta legislación se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad:

1. Zona de Dominio Público: terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno a ambos lados de la misma de 8 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; y de 3 m en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

2. Zona de Servidumbre: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las respectivas aristas.

3. Zona de Afección: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 35 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

4. Línea límite de edificación, se sitúa a 50 m en autopistas, autovías, vía rápidas y variantes de población y a 25 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la calzada. En esta zona queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las imprescindibles para el mantenimiento de las construcciones existentes.

**B. Caminos.**

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 15 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento de caminos en el Suelo No Urbanizable el siguiente; Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m banda de rodadura con tratamiento

de 3 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.). Cualquier tratamiento distinto del aquí señalado, deberá ser adecuadamente justificado.

#### Artículo 121. Señales verticales.

Se utilizarán las señales vigentes del Código de Circulación, y señalización informativa autorizada.

La señalización, tanto vertical como horizontal, será supervisada por los Servicios Técnicos de Tráfico del Ayuntamiento de Olivenza, garantizándose en todo caso la visibilidad tanto del viandante como del conductor.

Para las señales verticales se emplearán placas debidamente sustentadas, provistas de leyendas, que tienen por misión advertir un peligro, prohibir una maniobra, o simplemente, dar al usuario una información de interés general. Constarán de la placa propiamente dicha y de los elementos de sustentación.

Las placas a emplear en señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm) en más o en menos.

Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

Tanto en placas como en elementos de sustentación y anclaje, podrán utilizarse también otros materiales que tengan, al menos, las mismas cualidades que la chapa de acero en cuanto a aspecto, duración y resistencia a la acción de los agentes externos. Sin embargo, para el empleo de todo material distinto a la chapa de acero, será necesaria la autorización expresa de la Dirección Facultativa, o estar definida en el Proyecto.

Todos los materiales que se utilicen para hacer reflectantes las señales deberán haber sido previamente aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos correspondientes.

#### Artículo 122. Marcas viales. Señalización horizontal.

Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a base de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los Servicios Municipales.

### SECCIÓN 3. JARDINERÍA

#### Artículo 123. Condiciones generales.

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no sean recepcionados por el Ayuntamiento de Olivenza.

En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

#### Artículo 124. Condiciones de protección del arbolado y jardines.

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente, éstos deberán protegerse, previamente, al comienzo de los trabajos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este artículo, se requerirá la visita de inspección de los servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse

con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado anteriormente.

Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado.

#### Artículo 125. Sistemas de riego.

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en la Sección correspondiente de “Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes”.

#### Artículo 126. Condiciones del suelo y las tierras.

Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaren, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

Las siembras de praderas se abonarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los “compost” de basuras urbanas.

#### Artículo 127. Plantación y siembra.

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

#### Artículo 128. Contenido específico de los proyectos de jardinería.

Los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

a) Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

b) Planos: Incluirán situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m, planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

c) Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidas normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento.

d) Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de mallas y condiciones de conservación.

#### SECCIÓN 4. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

##### Artículo 129. Condiciones generales.

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán fijados en alguna de sus partes.

##### Artículo 130. Condiciones de los juegos y zonas infantiles.

En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a aquellos juegos en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa e imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

##### Artículo 131. Papeleras y bancos.

Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

#### SECCIÓN 5. REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE, RIEGO E HIDRANTES

##### Artículo 132. Generalidades.

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de agua potable.

Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fijen los Servicios Técnicos Municipales.

**Pozos:** Cuando el suministro domiciliario de agua no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización de la Dirección General de Sanidad, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como el compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de forma que cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo) y en el Decreto 30/1989, de 4 de abril, de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura, en el que se regula la fluoración de aguas potables de consumo público.

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.

**Piscinas:** Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m<sup>3</sup>, 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 utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 150 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter social. Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquél que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 l. por hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

##### Artículo 133. Caudales de cálculo.

1. Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 500 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contraincendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

2. Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/Ha.

3. En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.

4. El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2,4.

## CONSUMOS RECOMENDADOS

<b>CONSUMO PREVISTO EN FUNCIÓN DE DISTINTOS USOS Y EDIFICACIONES</b>			
En litros/día			
<b>Edificio o tipo de consumo</b>	<b>Máximo</b>	<b>Normal</b>	<b>Económico</b>
Por persona y día	330	250	200
Hotel (por huésped)	300	200	150
Residencia (por residente)	280	190	130
Apartamento (por persona)	300	200	150
Escuela con internado (por alumno)	175	115	100
Escuela sin internado (por alumno)	--	20	--
Centros Asistenciales (por paciente)	--	450	300
Oficina (por empleado)	650	50	40
Mercado, limpieza por m2	--	5	--
Fábrica (por trabajador)	--	80	50
Riego de calles, por m2	--	1,2	--
Jardines públicos, época estival, por m2	--	2,0	--
Colocación en obra de 1.000 ladrillos.	--	750	--
Garajes (por coche lavado)	--	200	--

## DOTACIÓN DE INDUSTRIA

Se estima que la dotación de agua ha de ser como mínimo de 1,5 l/seg. por hectárea, salvo el caso de industria específicas, donde se estudiará de forma particular.

<b>Consumos y caudales punta orientativos del sector industrial según la clase de industria</b>		
<b>TIPO DE INDUSTRIA</b>	<b>CONSUMO (m/ha x d)</b>	<b>CAUDAL PUNTA (Lx Ha)</b>
ALIMENTARIA	130-2000	1,5-7
BEBIDAS	123-2000	3-5,5
TEXTILES	1500-4000	0,5-1,25
CURTIDOS	450	0,10
MADERA Y MUEBLES	100	2,5-5,0
PAPEL, CARTÓN E IMPRENTA	54000	7,0-12
CAUCHO	1000	0,5-2,5
PRODUCTOS QUÍMICOS	300-3500	0,25-1,25
VIDRIO, CERÁMICA, CEMENTO	-----	0,125-1,25
METÁLICAS BÁSICAS	45-4000	0,20-15
TRANSFORMADOS METÁLICOS	50,4	0,50-2,00
MATERIAL DE TRANSPORTE	--	0,50-1,50

Artículo 134. Dimensiones de los conductos y características generales de la red.

1. Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

a) Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

b) Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

c) Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

d) La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 5 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

e) Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 100 mm.

f) En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
- Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras adyacentes.
- Sobrecarga de tráfico.
- Acciones térmicas.

2. Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

3. Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

4. Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición dúctil o resina reforzada con fibra de vidrio, y de dimensiones homologadas por la Empresa suministradora.

5. Los ramales de las acometidas serán ejecutados con tubería de polietileno de baja o media densidad, de 10 atmósferas y homologadas.

6. Las válvulas de las acometidas se instalarán en el interior de arquetas del tipo normalizado.

Artículo 135. Características de la red.

1. Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible.

Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2. Las conducciones que afecten a estos proyectos, discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3. Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

Artículo 136. Características de los conductos.

De forma general todas las conducciones serán de cualquiera de los materiales aprobados en cada momento por el Servicio Técnico Municipal.

Artículo 137. Colocación y montaje de los conductos.

1. Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a 0,50 metros de la superficie y siempre por encima de las conducciones de alcantarillado. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas que el Servicio Técnico Municipal determine.

La anchura de la zanja será la del diámetro del tubo incrementada en 50 cms. La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el apartado siguiente, prohibiéndose la colocación excesiva de tubería sin proceder al relleno para protegerlos de posibles golpes y variaciones de temperaturas. El



relleno se efectuará con arena de río limpia, hasta la cota de rasante del pavimento y se compactará previamente por inundación. Al proceder al relleno de la zanja se dejarán previstos dados de anclaje a una distancia máxima de doscientos metros, con el objeto de poder instalar las bridas ciegas y efectuar las entibaciones necesarias para efectuar las preceptivas pruebas hidráulicas que en presencia del personal designado por la empresa suministradora, habrán de efectuarse previa la recepción provisional de las obras por parte de ésta, que habrá de preceder a la recepción definitiva.

## 2. Colocación de los tubos.

Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas. En todas las piezas "T", curvas, codos y válvulas se dispondrán los correspondientes anclajes de hormigón armado, de acuerdo con lo especificado en la NTE. Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc., y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual, se procederá a calzarlos y acordonarlos con un poco de material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

Artículo 138. Características de las piezas especiales y otros materiales y equipos.

1. Las piezas especiales consisten principalmente en:

- Codos, tes, reducciones.
- Válvulas de cierre y maniobras.
- Válvulas de retención.
- Piezas especiales de bifurcación de tuberías.
- Ventosas.
- Hidrantes y bocas de riego.

2. Deberán definirse las disposiciones de todos los elementos en la red justificándose su misión en el conjunto, teniendo en cuenta las exigencias funcionales de la explotación y la seguridad en el servicio.

3. Todas las piezas especiales deberán ser de acero inoxidable AISI 316, espesor mínimo 4 mm, salvo las instaladas en conductos

plásticos que serán de latón estampado en pequeños diámetros, y del mismo material que el tubo en diámetros mayores de 100 mm.

4. Como norma general se dispondrán válvulas de cierre en todos los ramales de salida de un nudo, además de las que tengan que intercarse atendiendo a criterios de funcionalidad y explotación.

5. Las válvulas de cierre serán las que cumplan las especificaciones técnicas que en cada momento requieran los Servicios Técnicos Municipales.

6. Las válvulas serán de cuerpo de fundición dúctil, mecanismo de acero inoxidable, indicador de posición y en cualquier caso, tanto la marca, modelo y calidad deberán ser previamente aceptadas por los Servicios Técnicos Municipales. Cada válvula llevará incorporado un carrete telescópico con el fin de facilitar su desmontaje una vez instalado. Las válvulas de mariposa llevarán desmultiplicador y todos los accesorios previstos para su motorización y accionamiento por telemando.

7. Se dispondrán bocas de riego en todos los cruces de calles y cada cincuenta metros, siendo del modelo normalizado por los Servicios Técnicos Municipales.

## SECCIÓN 6. REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

Artículo 139. Generalidades.

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de evacuación de aguas, ya sean pluviales como residuales. Para las restantes obras fundamentales de bombeo, retención y depuración que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fijen los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 140. Tipo de red. Caudales de cálculo.

Normalmente se utilizará sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

Caudales de cálculo:

a) Pluviales:

Para la determinación de los caudales de cálculo podrá utilizarse cualquier modelo de simulación sancionado por la experiencia. En su defecto, podrá emplearse el método racional.

Los parámetros a tener en cuenta para la determinación de caudales de cálculo deberán ser justificados por el proyectista.

b) Aguas negras:

En zonas residenciales será el que resulte de considerar una dotación de 500 (l/hab.)/día y un coeficiente de punta de 2,4. En zona industriales se establece un caudal mínimo de punta de 2 (l/sg)Ha., debiéndose estudiar cada caso concreto en función del tipo de industria a instalar, pudiéndose adoptar el valor mínimo reseñado únicamente en los casos en que del estudio citado el valor deducido sea inferior a los 2 (l/sg)/Ha.

Artículo 141. Dimensionado de los conductos.

1. Diagrama auxiliar de cálculo:

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos de flujo.

2. En redes separativas, los caudales de cálculo serán los obtenidos según lo establecido en apartados precedentes. En redes unitarias, el caudal de cálculo se obtendrá teniendo en cuenta los criterios siguientes:

a) Dilución mínima:

Será la que en cada momento establezca la legislación y normativa vigente en la materia. En ningún caso se admitirán diluciones menores 3:1.

b) Aliviaderos:

La situación y dimensionamiento de aliviaderos requerirá de un estudio individualizado y pormenorizado. En cualquier caso, la cota del punto más alto de la línea piezométrica correspondiente al máximo caudal de cálculo en el aliviadero será inferior, en al menos, en un (1) metro, a la cota del punto más bajo del territorio servido por dicho aliviadero.

c) Estaciones de bombeo:

Se dispondrán única y exclusivamente en los casos en que el efluente no pueda ser evacuado por gravedad. Serán siempre por elevación, no admitiéndose impulsiones en carga salvo en aquellos casos en los que la solución de bombeo por elevación sea físicamente imposible de implantar. Cuando en la estación de bombeo pueda construirse un aliviadero que cumpla con las condiciones impuestas en este mismo documento, el caudal de cálculo será el corresponda al caudal punta de fecales afectado por el coeficiente multiplicador resultante al tener en cuenta el

factor de dilución. En los casos en los que el aliviadero no pueda construirse en las condiciones establecidas anteriormente, el caudal de cálculo a considerar será el caudal de punta de pluviales. Para establecer este valor, se hará un estudio de riesgos y daños de la zona servida por la Estación de bombeo, adoptándose el periodo de retorno que de dicho estudio se deduzca. En ningún caso se admitirán periodos de retorno menores que 50 años.

Las bombas a instalar serán siempre de igual caudal nominal, y el número de ellas será siempre  $n+1$ , siendo  $n$  el resultado de dividir el caudal de cálculo en la estación de bombeo por el caudal nominal de una de las bombas que se prevean instalar, redondeando siempre por exceso.

Las Estaciones de bombeo para pluviales estarán dotadas en todos los casos de grupo electrógeno de emergencia, capaz de suministrar la energía necesaria para mantener en correcto funcionamiento el 100% de los equipos (bombeo, instrumentación, comunicaciones, etc.).

3. Velocidades:

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será como máximo de 3 m/sg, y como mínimo 0,5 m/sg.

4. Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse al dimensionamiento de las secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos sancionados por la práctica, suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante. No se admitirán tramos con funcionamiento en carga.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,40 m. En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

1. Peso propio del conducto.
2. Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
3. Empuje de tierras.
4. Empuje de aguas, cuando exista.
5. Sobrecarga de tráfico.
6. Dilatación o retracción por variación de la temperatura.
7. Acciones sísmicas según la instrucción vigente en cada momento.

## Artículo 142. Características de la red.

### 1. Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público, debiendo ser accesible para operaciones de limpieza y conservación con los medios mecánicos usuales. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas, quedando siempre garantizada su accesibilidad.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente, en la que se establecerá su accesibilidad con medios mecánicos adecuados para operaciones de conservación y limpieza.

### 2. Trazado en perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa de los Servicios Técnicos Municipales, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil, debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 3 m/sg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a un metro, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

## Artículo 143. Características de los conductos.

### 1. Tipo de conducto.

Podrán utilizarse cualquier tipo de tubo sancionado por la práctica como adecuados para redes de saneamiento. Será exigible la marca de homologación o en su defecto, podrá exigirse certificación de idoneidad técnica expedido por Laboratorio Oficial Homologado, previos los ensayos, que fueren necesarios. La idoneidad técnica se referirá al conjunto tubería-juntas-conexiones a pozos de registro.

### 2. Presión mínima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m de columna de agua, es decir, 0,8 Kg/cm<sup>2</sup>.

### 3. Pruebas en Servicio.

Además de las pruebas de resistencia y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deber ser sometidos a la prueba de

presión interior, a la de presión exterior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas vigentes en cada momento.

A presión inferior, la tubería montada deberá resistir como mínimo una presión máxima de 0,5 Kg/cm<sup>2</sup> durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0,1 Kg/cm<sup>2</sup>.

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 Kg/cm<sup>2</sup> no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$W = \emptyset_n \times L \emptyset_n =$  Diámetro interior en metros.

$L =$  Longitud de prueba en metros.

### 4. Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso queda especialmente prohibida el tipo de junta a base de mortero de cualquier tipo de cemento, resinas, etc.

## Artículo 144. Colocación de los conductos.

### 1. Zanjas para alojamiento de tuberías.

La profundidad mínima de las zanjas se determinará de forma que las tuberías resulten protegidas de los efectos del tráfico y cargas exteriores, así como preservadas de las variaciones de temperatura del medio ambiente. Como norma general, la profundidad mínima será tal que la generatriz superior de la tubería quede, por lo menos a un metro de la superficie y siempre por debajo de las conducciones de agua potable. Si el recubrimiento indicado como mínimo no pudiera respetarse por razones topográficas, por otras canalizaciones, etc., se tomarán las medidas de protección necesarias, que se justificarán con los cálculos que procedan y las condiciones geotécnicas concretas del emplazamiento. La anchura de la zanja deber ser suficiente para que los operarios trabajen en buenas condiciones, debiéndose ejecutar con entibación cuajada en todos aquellos casos en

los que los taludes no puedan ser ejecutados con pendientes igual o más tendida que IH : IV.

Nunca se ejecutarán zanjas sin entibar con taludes menos tendidos que IH : IV.

En general se determinará el ancho mínimo por la fórmula  $B = Dc + 2 \times 0,25$  m. siendo Dc el diámetro exterior del tubo.

La tubería se implantará en la zanja en la forma que se indica en el próximo apartado, evitándose la colocación excesiva de tubería, sin proceder al relleno, al objeto de evitar la flotación de los tubos en caso de inundación y también para protegerlos en lo posible de los golpes y variaciones de temperatura. El relleno se efectuará recubriendo previamente el tubo con una capa de arena hasta una altura de 0,10 m sobre la generatriz superior del tubo procediéndose a continuación a una vez enrasada, al relleno de la zanja con material granular seleccionado exento de áridos mayores de 5 cm, por tongadas de veinte centímetros apisonadas a mano o mecánicamente hasta alcanzar una densidad del 95% del ensayo Proctor Modificado.

## 2. Montaje de los conductos.

Los tubos no se apoyarán directamente sobre la rasante de la zanja, sino sobre camas. En terrenos normales y de roca, estas camas serán de arena de río en todo lo ancho de la zanja, con un espesor mínimo de diez centímetros, dejando los espacios suficientes para la perfecta ejecución de las juntas. Una vez los tubos en el fondo de la zanja, se examinarán para cerciorarse de que su interior está libre de tierra, piedras, útiles de trabajo, etc. y se realizará su centrado y perfecta alineación, conseguido lo cual se procederá a calzarlos y acodarlos con un material de relleno para impedir su movimiento. Se procurará que el montaje de los tubos se efectúe en el sentido ascendente.

## Artículo 145. Obras especiales.

### 1. Pozos de registro.

Los pozos de registro son, después de los conductos, elementos primordiales de una red de alcantarillado por lo que tendrá que cumplir las funciones siguientes:

- Acceso a la red para control de las conducciones y su reparación.
- Acceso para la limpieza de los conductos.
- Acceso para control de las características de aguas residuales.

Constarán de marco y tapa exterior de cierre en la superficie del terreno, del pozo propiamente dicho y de los peldaños o sistemas

de acceso a la red inferior. El marco y tapa de cierre del pozo será de fundición dúctil y cierre acerrojado. Las piezas estarán libres de defectos superficiales (gotas frías, inclusiones de arenas, sopladuras, grietas de construcción, etc.). La resistencia a tracción de las piezas de fundición será como mínimo de 20 Kg/mm<sup>2</sup>.

El apoyo de la tapa sobre el marco será elástico con el fin de evitar que las tapas tengan movimiento dentro del marco, ocasionando molestos ruidos y peligros de rotura mecánica.

Los peldaños serán de acero inoxidable o fundición revestida de polímeros y en forma de U. La distancia máxima entre peldaños no sobrepasará los 0,40 m. y el primer y último peldaño deben estar situados a 0,25 m y a 0,50 m. de la superficie y banqueta de fondo respectivamente.

Se dispondrá un pozo de registro en:

- Todos los empalmes de conductos de distintos diámetros.
- Todas las singularidades de la red, como cambios de alineación o de rasante.
- A distancia máxima de 25,00 m.

## 2. Acometidas.

Las acometidas de las edificaciones a la red de alcantarillado deben ser como mínimo de 20 cm de diámetro. La pendiente mínima de la acometida no debe ser inferior al dos por ciento (2%) y su profundidad no superior a 1,5 metros.

El trazado y disposición de la acometida y la conexión con la alcantarilla receptora deben ser tales que el agua de ésta no pueda penetrar en el edificio a través de la misma.

Las acometidas se conectarán siempre a pozo de registro. Las acometidas deben tener juntas totalmente estancas y el material de construcción debe ser análogo al de la alcantarilla receptora.

Se dispondrá una arqueta de 40 x 40 cm, medidas interiores, en la acometida del edificio, situada en el exterior de la fachada. Esta arqueta será registrable mediante tapa de poliéster estanca y sistema de cierre de seguridad.

## SECCIÓN 7. REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 146. Relación con la empresa distribuidora. Condiciones generales.

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía Suministradora, en el que se exprese la

conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla una Actuación Urbanizadora.

#### Artículo 147. Líneas eléctricas de Alta Tensión.

En una franja de terreno de 15 m de ancho centrada en el eje a la línea de postes del tendido, no podrán levantarse edificaciones o construcciones de ningún tipo o efectuar acto alguno que pueda dañar su buen funcionamiento. Tampoco se podrán plantar árboles

con altura máxima superior a 4 m ni a una distancia inferior tres metros del eje de la línea de postes del tendido eléctrico.

#### Artículo 148. Previsión de cargas.

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a los dispuesto en el REBT, instrucción técnica MIBT 010, que se resumen seguidamente:

Tipo de Edificación	Grado de electrificación	Superficie mínima	Potencia asignada en W	Potencia mínima en W
Vivienda	Mínima	Hasta 80 m <sup>2</sup>	3.000	-----
Vivienda	Media	Hasta 150 m <sup>2</sup>	5.000	-----
Vivienda	Elevada	Hasta 200 m <sup>2</sup>	8.000	-----
Vivienda	Especial	-----	-----	8.000
Comercial	-----	-----	100 W/m <sup>2</sup>	5.000
Industrial	-----	-----	125 W/m <sup>2</sup>	5.000

#### Artículo 149. Redes de Media Tensión.

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20 KV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20 KV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Suministradora en sus Normas, teniendo en cuenta no sólo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino teniendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán "cilíndricas" en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

#### Artículo 150. Centros de transformación.

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en

zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m<sup>2</sup>.

Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 KA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

#### Artículo 151. Transformadores.

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

## SECCIÓN 8. REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 152. Niveles de iluminación.

ESPACIO A ILUMINAR	NIVELES EN LUX	
	BUENO	MUY BUENO
<b>1.- ALUMBRADO PÚBLICO</b>		
Autopista	20	40
Carretera de tráfico denso	15	30
Carretera de tráfico medio	10	20
Calle de Barrio Industrial	10	20
Calle comercial con tráfico rodado	10	20
Calle comercial sin tráfico rodado	7,5	15
Calle residencial con tráfico rodado	7,5	15
Calle residencial sin tráfico rodado	5	10
Grandes Plazas	20	25
Plazas en General	8	12
Paseos	12	16

ESPACIO A ILUMINAR	NIVELES EN LUX	
	BUENO	MUY BUENO
<b>2.- ALUMBRADO INDUSTRIAL EXTERIOR</b>		
Zona de transporte	20	40
Lugares de almacenaje	20	40
Alumbrado de vigilancia	5	10
Entradas	50	100

ESPACIO A ILUMINAR	NIVELES EN LUX	
	BUENO	MUY BUENO
<b>3.- ALUMBRADO POR PROYECTORES</b>		
Campos de fútbol	300	1000
Pistas de tenis	100	300
Pistas de atletismo	50	100



### Artículo 153. Fuentes de luz y lámparas.

1. Lámparas de incandescencia con yodo. Su color es blanco rosado similar al de las lámparas de incandescencia. Dado el proceso regenerativo del filamento a lo largo de su vida, (2.000 horas) el flujo luminoso permanece prácticamente constante. Resultan de menor tamaño que las anteriores, precisando de un vidrio más resistente (casi siempre cuarzo). Al igual que ocurría en las lámparas incandescentes el rendimiento, (de 20 a 26 lúmenes/vatio), se ve afectado por las variaciones de tensión en la red.

2. Lámparas de luz mezcla o mixta. Su color es blanco aproximándose a la luz del día. Contiene una misma ampolla, un filamento incandescente y un tubo de descarga de vapor de mercurio de alta presión, conectados en serie. El filamento incandescente realiza una doble función, como fuente de luz y como estabilizador del bulbo de descarga, por lo que, al contrario de las demás lámparas de vapor de mercurio, no necesitan accesorios para su funcionamiento. Durante el mismo, el flujo emitido por la lámpara, se reduce por las razones que se indica, para las lámparas incandescentes y las de vapor de mercurio. El rendimiento (de 18 a 22 lúmenes/vatio) y el consumo de la lámpara, así como su vida (3.000 horas) están muy influenciados por las variaciones de tensión en la red. Se usan en interiores y en exteriores (calles, plazas, etc.).

3. Lámparas de vapor de mercurio. Emiten una luz blanca. Se fabrican con la ampolla clara, de vidrio normal o extraduro, metalizadas o no, si bien es cierto que las más utilizadas para el alumbrado de las vías públicas son de ampolla de vidrio extraduro, sin metalizar y de color corregido mediante el recubrimiento interior de la ampolla con una sustancia fluorescente. Posee un alto rendimiento luminoso, 32 a 55 lúmenes/vatio y una larga vida media (12.000 horas). Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce debido a que el tubo del arco se ennegrece gradualmente por depósito del material que emite el electrodo, y a causa de la contaminación del gas del arco por este mismo material y por el gas que penetra en su interior. Por otra parte, no son tan susceptibles a las variaciones de tensión en la red como les ocurría a las lámparas anteriores. Se utilizan en alumbrado exterior (público, instalaciones industriales, obras) e interior.

4. Tubos fluorescentes. El color de la luz es blanco. Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce porque el tubo se ennegrece, principalmente en sus extremos, al depositarse la materia emisora de los electrodos y el mercurio. El consumo y el rendimiento luminoso (de 50 a 75 lúmenes/vatio) de los tubos fluorescentes son poco influenciados por las variaciones de tensión. Éstas acortan la vida del tubo,

que posee una vida media de 7.500 horas, aunque su influencia es relativamente poco importante, menor incluso que las lámparas de vapor de mercurio.

5. Lámparas de vapor de sodio. Se presenta en baja o alta presión. En el primer caso, la luz es monocromática amarilla, con un elevado rendimiento luminoso (hasta 178 lúmenes/vatio) y una larga vida (5.000 horas). Su utilización se limita a aquellos casos en que no tiene una gran importancia la discriminación de colores, por ello deben iluminarse las señales de tráfico con fuentes que permitan una adecuada reproducción de colores en aquellas vías que cuenten con un alumbrado realizado con lámparas de sodio. Durante su funcionamiento el flujo emitido por la lámpara se reduce por los mismos motivos a los indicados para las lámparas de vapor de mercurio. El sodio de alta presión permite ampliar el espectro dando una luz blanco dorado, conservando un alto rendimiento luminoso (de 78 a 118 lum./W.), capacitándolo para un alumbrado público e industrial.

6. Halogenuros metálicos. Es similar en cuanto a su constitución se refiere al vapor de mercurio alta presión. Su rendimiento luminoso es de 70 a 86 lum./W. y su duración útil de 4.000 horas. Su alta temperatura de color y excelente reproducción cromática, hace que se adapten a las exigencias del cine, TV en color, recintos deportivos, etc.

### Artículo 154. Luminarias.

Se emplearán las clases y tipos que a continuación se especifican:

#### 1. Luminarias convencionales.

Son las luminarias de concepción moderna y que están diseñadas específicamente para conseguir elevadas prestaciones fotométricas conjugando al mismo tiempo las demás exigencias normalizadas por los reglamentos y recomendaciones existentes al respecto. Son utilizadas siempre que se quiera conseguir un alumbrado de alta eficacia en lúmenes/vatio, uniformidades correctas y un adecuado control del deslumbramiento. Deben proyectarse obligatoriamente en vías de tráfico con intensidad de normal en adelante.

Características: Vienen especificadas en el pliego general de condiciones pero las seleccionadas para el alumbrado de la ciudad serán:

- Luminarias con envoltorio de fundición de aluminio inyectado.
- Reflector de aluminio anodizado y abrillantado.
- Cierre de vidrio refractario borosilicatado. En algún caso específico por vandalismo acusado podrá preverse el cierre de policarbonato.
- Compartiendo para alojamiento del equipo auxiliar.

Tipos: Dentro de las características anteriores, se proyectarán los tipos de luminaria que armonicen con los existentes que estén instalados en las calles o zonas limítrofes.

## 2. Luminarias ambientales.

Son las luminarias que están diseñadas específicamente para alumbrados del casco histórico, bulevares, plazas y paseos ajardinados, etc.

Estas luminarias serán de policarbonato en la versión translúcida o transparente y de 450 nun. de diámetro, salvo indicación específica. En esta luminaria se proyectarán lámparas de VSAP o fluorescencia 26 ó 36 W pero no de VMCC. En casos especiales y en zonas de escasa o nula incidencia vandálica, podrán ser de vidrio.

## 3. Equipos auxiliares.

a) Los equipos auxiliares de las lámparas, serán todos de “Alto Factor” utilizando los condensadores adecuados a la potencia y tipo de lámpara.

b) En los proyectos de nuevo alumbrado los equipos auxiliares serán de “Doble Nivel” siendo el nivel “uno” al 100% del flujo y el nivel “dos” al 50%.

## 4. Soportes.

Los soportes de las luminarias en el alumbrado público de la ciudad podrán ser de las clases siguientes:

a) Soportes de chapa de acero.

Estarán fabricados con chapa o tubo de acero al carbono de acuerdo con la reglamentación específica vigente y serán galvanizados en caliente.

Los tipos de soportes de chapa serán:

- Báculos y columnas de distintas alturas y vuelos de brazo.
- Brazos murales para ser adosados en fachada.

Se proyectarán sólo para soporte de luminarias convencionales o luminarias ambientales esféricas.

b) Soportes de fundición o mixtos.

Estarán fabricados en fundición de hierro o aluminio con modelos comerciales.

Estos soportes podrán ser mixtos de fundición y acero o con cerrajería artística.

Los tipos de soportes de fundición o mixtos serán:

- Columnas de fundición (hierro o aluminio) para una sola luminaria.
- Idem para varias luminarias.
- Columna mixta con pie de fundición y fuste de acero para una o varias luminarias.

Se proyectarán sólo para soporte de luminarias ambientales.

## Artículo 155. Redes de distribución, mando y tierra.

### 1. Conductores.

Serán de sección de cobre según las necesidades del cálculo y con secciones mínimas de acuerdo con el vigente Reglamento de Baja Tensión.

Los conductores de la red de mando serán de 2,5 mm<sup>2</sup>.

El conductor de la red de tierras será de 16 mm<sup>2</sup>.

El aislamiento de todos los conductores será de PVC para una tensión de servicio de 1.000 voltios y tensión de prueba de 4.000 voltios.

En canalizaciones subterráneas, los conductores de la red de distribución serán unipolares, y en conducciones aéreas grapeadas serán mangueras. Los hilos de mando en cualquier tipo de canalización, irán en manguera.

### 2. Red de tierra.

Esta red habrá de proyectarse con el tipo de conductor antes especificado, enlazando todos los soportes accesibles de la instalación e intercalando en dicha red picas de tierra en número mínimo de una pica por cada tres soportes.

Las uniones de la red principal con el tramo que va al soporte y con la pica de tierra en donde vaya, se harán mediante soldadura aluminotérmica tipo CADWELL.

Las picas de tierra serán de acero cobreado de 18 mm de diámetro y 2 m de longitud.

### 3. Otros materiales.

Las redes grapeadas se anclarán en fachada en grapas especiales UNEX o CAHORS.

Las cajas de derivación serán las normalizadas por los Servicios Técnicos Municipales.

**Artículo 156. Centros de mando.**

Los centros de mando serán del tipo y clase autorizado por los Servicios Técnicos Municipales.

El proyectista se atenderá al esquema eléctrico correspondientes y pedirá en el Servicio Municipal, los datos pertenecientes para prever la tensión de servicio, el número de circuitos, etc., haciendo constar expresamente en el proyecto que la construcción de dicho cuadro se hará exactamente al modelo que, como prototipo, le facilitará el Servicio Municipal.

**Artículo 157. Obra civil.****1. Canalizaciones.**

Trazado. Seguirán un sentido paralelo al eje de la vía a iluminar y bajo acera o zona de protección de la circulación rodada.

Los cruces de calzada se harán perpendicularmente a su eje.

En ningún caso, salvo justificación y aprobación por el Servicio Municipal, especialmente para plazas o espacios públicos, se recurrirá a trazados de otro tipo.

Tipo. Las canalizaciones se ejecutarán de acuerdo con el plano normalizado al efecto, tanto para canalización bajo acera como bajo calzada. El tubo empleado será como mínimo de 100 mm de diámetro y de PVC rígido o corrugado del tipo reforzado.

**2. Arquetas.**

Las arquetas podrán ser: de alimentación de báculo o incorporadas al basamento; de cambio de sentido y de cruce de calzada.

Las dos primeras son constructivamente iguales la tercera difiere sólo en la profundidad. Para su construcción se usará encofrado metálico recuperable no siendo admisible el uso de tubería de hormigón del diámetro de la arqueta como encofrado perdido. El aro y la tapa de la arqueta se construirán con perfiles y chapa de acero al carbono. La tapa llevará estrías antideslizantes y una A marcada como símbolo de Alumbrado. Su ejecución se hará de acuerdo con los planos normalizados.

**3. Basamentos.**

Los basamentos para cimentación de los soportes de alumbrado se ejecutarán con hormigón de  $f_{ck}=150 \text{ kg cm}^2$  mínimo con una profundidad no inferior a 1 m y dependiendo de la calidad del terreno. Llevarán incorporados los pernos de anclaje con una longitud mínima de 0,70 m y 20 mm de diámetro.

Se preverá canalización de 0,60 mm con tubo corrugado para unir basamento con arqueta de registro.

**4. Criterios de implantación.****a) Alturas mínimas.**

La altura de implantación de las lámparas cumplirá con las especificaciones siguientes:

**Lámparas de VMCC**

- De 125 vatios a 3,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.
- De 125 vatios a 6,00 mts. mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 4,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.
- De 250 vatios a 8,00 mts. mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 6,00 mts. mínimo en luminaria ambiental.
- De 400 vatios a 10,00 mts. mínimo en luminaria convencional.

**Lámparas de VSAP**

- De 100 vatios a 3,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.
- De 100 vatios a 6,00 mts. mínimo en luminaria convencional.
- De 150 vatios a 4,50 mts. mínimo en luminaria ambiental.
- De 150 vatios a 7,00 mts. mínimo en luminaria convencional.
- De 250 vatios a 10,00 mts. mínimo en luminaria convencional.
- De 400 vatios a 12,00 mts. mínimo en luminaria convencional.

**b) Retranqueos y vuelos.**

Los báculos se retranquearán un mínimo de 0,75 metros respecto al bordillo. Cuando la anchura de acera sea inferior a 2 metros y existan fachadas con suficiente altura, se irá a la implantación en brazos murales.

Los vuelos de los báculos oscilarán entre un mínimo de 1 metro y un máximo de 2 metros. En caso de tener que sobrepasar estas dimensiones tendrán que quedar convenientemente justificado. Los vuelos de los brazos murales de chapa seguirán el mismo criterio anterior. En el caso de brazos de fundición y por colocarse generalmente a baja altura habrá de tenerse en cuenta la incidencia del tráfico de la calle para evitar implantaciones dentro de la zona que pudiera ser invadida por el paso de vehículos en los casos más desfavorables.

**SECCIÓN 9. REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS****Artículo 158. Objeto. Condiciones generales.**

El objeto del presente artículo es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas.

Dichos proyectos y obras, además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

#### Artículo 159. Gasoducto.

Según resolución por el Ministerio de Industria y Energía de fecha 4 de julio de 1997 (B.O.E. de 7 de agosto de 1997) se establecen una serie de limitaciones, al dominio indispensables para garantizar la vigilancia y seguridad de las instalaciones de gasoductos.

En una franja de terreno de 4 m de ancho a lo largo de la traza del gasoducto, y de límites equidistantes al eje del mismo, no podrán realizarse los trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a 50 cm, ni se podrán plantar árboles o arbustos de tallo alto.

En una distancia de 10 m a uno y otro lado del eje del trazado del gasoducto no podrán levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo aunque tengan el carácter de provisional o temporal, ni de efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias, en su caso del gasoducto y sus elementos anejos. En casos especiales, cuando razones muy justificadas establezcan la necesidad de edificar o efectuar cualquier tipo de obra dentro de la distancia señalada, la Dirección Provincial del Ministerio de Industria y Energía podrá autorizar la edificación o construcción a petición de la parte interesada y previo informe de la empresa concesionaria del gasoducto y consulta de los organismos que considere conveniente, para garantizar que la edificación o construcción no perturbará la seguridad del gasoducto ni su vigilancia conservación y reparaciones.

#### Artículo 160. Criterios de diseño y cálculo.

##### 1. Tipos de redes.

Las redes de distribución comprendidas entre las estaciones de regulación y las válvulas de acometida, podrán ser ramificadas o malladas.

La clasificación de las redes en función de la presión máxima de suministro (P.M.S.) será:

PMS (bar)	Tipo de red PMS
0,05	Baja Presión (BP)
0,4	Media Presión A (MP)
4	Media Presión B (MP2)
16	Alta Presión A (API)

##### 2. Presiones de dimensionado y de garantía.

Las redes de distribución se dimensionarán de forma que las mismas dispongan de capacidad suficiente para posibles incrementos, para lo que la presión de dimensionado será sensiblemente inferior a la de suministro.

La presión de garantía, presión mínima en los puntos más desfavorables de la red, será la siguiente:

Tipo de Red	Presión de garantía (bar)
APA	5-7
MPB	I
MPA 1.000	0,055
BP	0,019 GN 0,008 GM o AM

##### 3. Caudales de cálculo unitarios y totales.

###### a) Caudal unitario.

El caudal doméstico unitario (c.d.u.), consumo medio doméstico en el área geográfica o ámbito del proyecto durante la hora de máximo consumo anual, será función de la zona climática y del nivel socioeconómico, pudiendo utilizarse para establecerlo las tablas de referencia de consumos en zonas limítrofes o tablas orientativas de la compañía suministradora.

El caudal comercial unitario se establecerá por asimilación de metros equivalentes de local a consumo unitario doméstico. En caso de no existir valores de referencia en la zona podrán equipararse 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial a un consumo unitario doméstico ("cliente" doméstico).

El caudal industrial, de grandes comercios y de grandes equipamientos se deberá determinar por suma directa de los consumos de los distintos aparatos, salvo que existan consumos excluyentes tales como calefacción y climatización a gas. Las posibles aplicaciones o sustitución de equipos tendrán que ser consideradas así como los consumos con modulaciones específicas, consumos equivalentes exclusivamente nocturnos en cuyo caso se considerará solo la mitad.

###### b) Caudal total.

El caudal total máximo horario demandado para el dimensionado de la red de distribución será el resultante de sumar el doméstico total, el industrial y gran comercial. El doméstico total se obtendrá como producto del "factor de penetración" previsto

dentro de 20 años, expresado en tanto por uno y el número total de clientes domésticos potenciales, reales más comerciales equivalentes, todo ello para áreas geográficas importantes. En el caso de áreas o ámbitos de suministro más reducidas podrán utilizarse factores de simultaneidad recomendados en la normativa de la compañía suministradora.

4. Criterios de selección de presiones de suministro, trazado, estaciones reguladores, válvulas de línea y registros de presión.

a) Selección de presión de suministro.

Como criterio general se optará, siempre que sea posible, por el diseño de la red que permita operar a la menor presión. Las alternativas a utilizar serán:

TIPO DE SISTEMA	POSIBLE UTILIZACIÓN
APA	Polígonos Industriales
MPB	Polígonos Industriales. Zonas doméstico-industriales. Zonas doméstico-comerciales y zonas domésticas
MPA	Zonas domésticas y doméstico-comerciales
BP	Extensión de zonas ya alimentadas

b) Definición del trazado.

Contendrá el proyecto la situación de la o las estaciones de regulación, definición de arterias principales que discurran preferentemente por avenidas o calles principales y redes secundarias.

c) Estaciones reguladores.

Se elegirán y ubicarán de acuerdo con los siguientes criterios: Instalación preferente en armarios que se atenderán a los módulos standard de la compañía suministradora. Las estaciones reguladores que se alimenten de redes de Alta Presión se ubicarán fuera del medio urbano y sus posibles ampliaciones. Las que se alimentan de redes de Media Presión se situarán lo más próximas al punto donde se concentre la máxima densidad de demanda.

d) Válvulas de línea y registros de presión.

En redes de MPB y APA se instalarán válvulas que permitan aislar sectores de red no mayores de 500 clientes domésticos y con un volumen de gas no superior a 100 m<sup>2</sup>.

Se instalarán registros de presión a la salida de las estaciones reguladores, en todos los extremos de la red, en los puntos de

máxima demanda y en las proximidades de “clientes” o puntos de consumo singulares —cogeneraciones—, clientes con presiones de garantías especiales, etc.

e) Estaciones de protección catódica.

Si como consecuencia de los diámetros resultantes o de la presión de suministro elegida resulta necesario utilizar tubería de acero, se deberá prever la ubicación del correspondiente sistema de protección catódica.

f) Criterios de cálculo.

Tanto las ecuaciones a utilizar, diámetros mínimos de la red principal, determinación de pérdidas de carga, dimensionado de acometidas, etc., se atenderán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

Artículo 161. Condiciones de protección, cruces y paralelismo con otras redes.

1. Las distancias mínimas a otras redes enterradas serán las siguientes:

a) 20 cm en cruces y paralelismos de redes de BP, MPA y MPB, y en los puntos de cruce de redes de AP.

b) 30 cm en cruces y paralelismos de acometidas de BP, MPA y MPB y en los puntos de cruce de acometidas de AP.

c) 40 cm en paralelismo de redes y acometidas de AP.

2. En caso de no ser posible mantener estas distancias mínimas o cuando la experiencia aconseje un incremento de protección cautelar, deberán instalarse conductos o divisiones de materiales con adecuadas características térmicas, dieléctricas e impermeabilizantes. En todos los casos de paralelismo la longitud a proteger será toda aquella en la que no se cumplan las distancias mínimas y la instalación se realizará de forma que la protección descansa perpendicularmente a la línea de unión de los dos servicios próximos. Los tipos y formas de las protecciones se atenderán a los establecidos o recomendado por la Norma Técnica específica de la compañía suministradora.

Artículo 162. Condiciones de las obras.

1. Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0,60 m, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0,80 m cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada.

Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1,50 m.

En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0,30 m. Entre 0,30 m y 0,60 m en acera y 0,80 m en calzada, se instalarán protecciones especiales.

## CAPÍTULO 9. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

### SECCIÓN 1. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

#### Artículo 163. Alcance y contenido.

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por el Plan General Municipal se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.
- Protección paisajística y de la escena urbana.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y 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 en este Plan General.

#### Artículo 164. Protección medioambiental.

##### A. Protección y medio ambiente.

Estas Normas regulan de forma general y para totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).

- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

##### B. Vertidos sólidos urbanos.

Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General Municipal, los residuos se clasifican en:

B.1. Residuos de tierras y escombros. Aquéllos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de 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 la Ordenanza Municipal correspondiente.

B.2. Residuos orgánicos. Aquéllos procedentes actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran, por tanto, excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices, planes sectoriales y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para un vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.

##### C. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 “Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas”.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de las determinaciones siguientes:

##### I. Ausencia de materiales inflamables.



2. PH comprendido entre 5,5 y 9,5.
3. Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40° C.
4. Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones.
5. Materias sedimentables: menos de 500 mg/l.
6. Materiales en suspensión: menos de 1.000 mg/l.
7. Demanda biológica de oxígeno (DBO<sub>5</sub>) menos de 600 mg/l.

#### D. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas todas las actividades que provoquen emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en la Legislación Sectorial en la materia estatal y autonómica.

#### E. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma básica de la edificación NBE-CA-88 CONDICIONES ACÚSTICAS DE LOS EDIFICIOS, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de REGLAMENTO DE RUIDOS Y VIBRACIONES para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### F. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la edificación NBE-CPI y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

#### G. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde por su reglamentación sectorial aplicable.

## SECCIÓN 2. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA

### Artículo 165. Criterios generales.

#### A. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo percibido desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del

perfil actual, sobre todo el correspondiente a la torre del homenaje y campanarios de las iglesias, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las construcciones en las zonas de borde del núcleo que forman la fachada de éste. Así mismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

#### B. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, y vías pecuarias.

#### C. Conservación de los espacios libres.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, etc.) deberán ser conservados y mantenidos por sus 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 cargo su conservación con cargo a la propiedad.

#### D. Cierres de parcela.

Las características constructivas de los cierres de solares y parcelas, en general serán las especificadas en el capítulo correspondiente para categoría de suelo o área de ordenanza donde vayan a instalarse.

Los propietarios de solares y parcelas con frente a vías o espacios públicos tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo máximo 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.

#### E. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

En los edificios de nueva planta así como en los afectados por algún grado de protección no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiéndose realizar los empotramientos necesarios. En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, a tal efecto el Ayuntamiento promoverá un convenio con las compañías suministradoras para la canalización subterránea de las redes.

Se prohíben los elementos de recepción de señales: (antenas) ya sean convencionales o parabólicas, fijadas a los huecos de las fachadas o sujetas en las carpinterías o elementos de protección, estas antenas deberán disponerse en la cubierta del edificio, y en lo posible en las zonas de ésta que no sean perceptibles desde la vía pública. Cumpliendo además el resto de los preceptos señalados en la legislación específica aplicable sobre actividad, servicio e instalación de equipos y sistemas de telecomunicación.

#### F. Obras de urbanización para la mejora de la escena y ambientes urbanos.

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.

#### G. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que deberán cumplir las "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y compositivas" que esta normativa pueda fijar en cada caso.

#### H. Anuncios publicitarios.

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías del inmueble, aunque fuese temporalmente.
- La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

I. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al

lugar en el que se ubiquen, permitiéndose únicamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2. Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta primera, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su aspecto original y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.

3. Se prohíbe la fijación de anuncios luminosos mediante soportes o bastidores exentos, en las vías públicas, jardines o parques públicos y en elementos constructivos como vallas, cornisas o tejados, isletas de tráfico, excepto aquéllas que afecten a la información de servicios de interés público.

4. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o rehabilitación; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

5. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico u otros análogos de la vía pública.

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 provisionales y excepcionales como: elecciones a cargos públicos, fiestas, ferias, exposiciones, manifestaciones, etc. El Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstancialmente durante el tiempo que dure el acontecimiento.

La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en esta normativa, quedarán desde la entrada en vigor de las mismas "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la supresión 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.

No se permitirá la instalación de carteles o elementos publicitarios en cualquier ámbito del Suelo No Urbanizable, en especial en los márgenes y proximidades de las carreteras, según se establece en los arts. 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre.

#### Artículo 166. Atenuación de impactos negativos.

Los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en

el aspecto desacorde con esta normativa. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

La obligatoriedad de realizar estas obras de eliminación de impactos se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los mencionados impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obra genérica y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

A. Las operaciones de demolición y nueva planta conllevarán la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente.

B. Las operaciones de reforma intensa, reestructuración, consolidación general, recuperación; implicarán la eliminación de todos los elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, etc.).

C. Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

D. Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones traerán consigo la eliminación de materiales, texturas y colores impropcedentes.

E. Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología impropcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

F. El saneamiento estructural o atirantado parcial de la estructura de la cubierta conllevará además de lo dispuesto en el apartado E, la eliminación de inclinaciones excesivas, faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

Artículo 167. Protección de yacimientos arqueológicos.

A. Condiciones Particulares.

A1. Cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o cambios en la rasante natural de las áreas arqueológicas recogidas en este Plan General, será sometida con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones

superficiales y sondeos arqueológicos mecánicos que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial.

A2. Si durante los trabajos de prospección y sondeos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a la paralización inmediata en las referidas actuaciones y previa visita y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio, se procederá a la excavación completa de los restos localizados.

Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997, Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características y calidad de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de las mismas.

A3. Todas las actividades aquí contempladas se ajustarán a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en el Decreto 93/1997, Regulador de la Actividad Arqueológica de Extremadura.

B. Condiciones de Protección al Patrimonio Arqueológico No Detectado.

B1. En aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo de urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos se actuará a los efectos conforme lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

## CAPÍTULO 10. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS

Artículo 168. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

El Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable, tal como ordena el artículo 11 de la LSOTEX, en desarrollo del artículo 9 de la LS98:

- Aquellos terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con

finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

- Aquellos terrenos cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

- Aquellos otros que este Plan General Municipal considere procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

- Los terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para ser urbanizados, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

El Plan General Municipal distingue dentro del Suelo No Urbanizable Protegido:

- El suelo no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, al que deberá adscribir en todo caso:

a) Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

b) Los terrenos incluidos de mayor riqueza ecológica y paisajística, en la variedad específica de protección natural.

c) Así como distintas categorías de Suelo No Urbanizable de protección estructural por tratarse de terrenos sujetos a afecciones específicas en función de su potencialidad de aprovechamiento o como preservación de su funcionalidad.

La delimitación de las categorías de Suelo No Urbanizable que refleja el Plano de Clasificación del Suelo del territorio municipal, tiene por objeto la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ambiental, natural, cultural, de protección estructural o de protección de infraestructuras y equipamientos. Estas Unidades han de permitir en esta etapa la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

Artículo 169. Categorías en Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías en función de sus características, del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos que son:

### 1.- Suelo No Urbanizable Común

<b>Cat. I</b>	Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística
<b>Cat II</b>	Zonas residuales, suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico

### 2.- Suelo No Urbanizable Protegido

<b>Cat I</b>	Suelo No Urbanizable Protección Natural	Alta protección Ecológica
		Protección Paisajística
<b>Cat II</b>	Suelo No urbanizable de Protección Ambiental	Dominio Público Natural
		Yacimientos arqueológicos
<b>Cat III</b>	Suelo No Urbanizable de protección Estructural	Alta productividad agraria (regadíos)
		Agrícola Ganadero
<b>Cat IV</b>	Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	Transporte
		Vías pecuarias

La Regulación por categorías de Suelo No Urbanizable viene establecida en los Capítulos 11 y 12, de esta normativa.

Artículo 170. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

La Calificación Urbanística que pueda ser exigida tiene el carácter de previa a la licencia municipal y no tendrá en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa sectorial específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre aguas, carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico y declaración de Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), medio ambiente, navegación aérea, etc.

Artículo 171. Calificación urbanística.

a. Calificación Urbanística en Suelo No urbanizable Común.

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del artículo 18 de la LSOTEX, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengán requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el

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

e) Las actividades integradas en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

b. Calificación Urbanística en Suelo No Urbanizable Protegido.

En el Suelo No Urbanizable Protegido sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita este Plan General. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f) del artículo anterior, cuando este Plan General considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

Artículo 172. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Artículo 173. Actuaciones especiales en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, y con independencia de la categoría de suelo de que se trate, sólo se pueden proponer actuaciones especiales relativas a usos agrícolas, forestal, ganadero, cinegético y al acondicionamiento del medio natural.



#### Artículo 174. Infraestructuras territoriales.

En el Plano de Clasificación del Suelo, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicadas en el ámbito del Suelo No Urbanizable. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en esta normativa para las instalaciones de utilidad pública.

Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de Derecho Público, y el grado de definición aportado por esta normativa permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

### SECCIÓN 2. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Artículo 175. Conceptos.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre éste impongan esta normativa no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio, como es el caso de los Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones o equipamientos públicos que exijan la ocupación física del suelo.

#### Artículo 176. Régimen de autorizaciones.

Este Plan General Municipal para cada categoría de Suelo No Urbanizable, distinguirán entre:

- Actividades y usos permitidos: Son aquellas actuaciones no constructivas relacionadas con el sector primario, que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de suelo. No precisan Calificación Urbanística, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones.
- Actividades y usos autorizables: Son compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de Suelo No Urbanizable, pero para su ejercicio o instauración requieren Calificación Urbanística por parte de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia o autorización por otros órganos o administraciones.

La calificación urbanística para actos promovidos por particulares, en virtud del artículo 27 de la LSOTEX, concretará la cesión gratuita al Municipio de los terrenos que le correspondan en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación, que no podrá ser inferior al 15% de la

unidad rústica apta para la edificación vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate; o en su caso el importe del canon sustitutivo que será, como mínimo, del 2% del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y usos correspondientes.

En general no están sujetos al otorgamiento de Calificación Urbanística, los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas, forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

En aplicación del art. 55 del Reglamento General de Carreteras y en aplicación del art. 12 de la Ley 25/1988, de Carreteras, se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a aquellas obras a realizar en carreteras, tales como: ensanches de plataforma, mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamiento, etc., así como los que afecten a los elementos funcionales de la misma.

#### Artículo 177. Tramitación y documentación de los Expedientes de Calificación Urbanística para actos promovidos por particulares.

A. Tramitación de la calificación; la calificación se interesará de la Consejería de Fomento y Transportes por el Ayuntamiento de Olivenza y antes de proceder a instrucción municipal alguna, mediante la remisión de una copia de la solicitud y de un ejemplar del proyecto técnico y la restante documentación exigible. El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del indicado plazo sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el Municipio del que penda el procedimiento de otorgamiento de la licencia, en sentido desestimatorio de la calificación interesada. El procedimiento para la calificación urbanística deberá integrar la evaluación del impacto ambiental que sea preceptiva y comprender trámite de información pública por plazo de veinte días.

B. Documentación de la solicitud de autorización; La documentación de solicitud mínima, por duplicado, comprenderá aquellos aspectos recogidos de manera genérica en el art. 27 de la LSOTEX, y de manera particularizada, la documentación anexa a la solicitud de calificación será la siguiente:

#### I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones siguientes:

- Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.



- Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cobertura y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de estas edificaciones, deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalaciones de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2. Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se fijará la parte proporcional de terrenos que deban ser objeto de reforestación y el Plan de Restauración para la corrección de los efectos derivados de la actividad.

Se describirán asimismo, las soluciones de acceso, abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

Se concretará la cesión de terrenos al Ayuntamiento o el canon sustitutivo cuando éste sea aplicable.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de este Plan General.

4. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000 en caso de no ser este plano, se aportará, el del catastro de rústica como documentación complementaria.

5. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

C. Con carácter particular:

- Si se trata de una instalación de interés público se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

- Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

- Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 190 de esta normativa.

- Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

- De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o la de Fomento, podrán solicitar al interesado la aportación de documentación adicional relativa a: la acreditación de la condición de agricultor del petionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D. Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez otorgada la Calificación Urbanística por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Artículo 178. Planeamiento de desarrollo en Suelo No Urbanizable.

Para el desarrollo de las previsiones de esta normativa en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el art. 72 de la LSOTEX y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas o de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés público cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de este Plan General Municipal, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el Capítulo 3 de esta normativa.

**Artículo 179. Estudios de Impacto Ambiental y Microlocalización.**

**A. Oportunidad.**

En la tramitación de la calificación urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesario estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Directrices de la C.E.E. sobre Evaluación de Impacto Ambiental (modificado por el D.L. 9/2000, de 6 de octubre) y Real Decreto 1131/1988, por el que se aprueba su desarrollo reglamentario, y la normativa autonómica al respecto: Decreto 45/1091, de 16 de abril, de medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura o la Ley 8/1098, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.

**B. Fines.**

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse por las alteraciones en el medio natural causados por una o varias de las siguientes cuestiones:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores, texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio natural.
- Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

**Artículo 180. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental.**

Deberán someterse a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental detallado o simplificado los proyectos, obras, actividades públicas o privadas detallados en el Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, independientemente de la clasificación del suelo donde se ubiquen.

**a. Método.**

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental podrá ajustarse al siguiente esquema básico orientativo:

**1. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO.** En donde se definirá el estado previo a la operación, en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental, como de tipo social, urbano, económico, etc.

**2. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO.** Donde se efectúa un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

**3. ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO.** Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

**4. VALORACIÓN DE LAS ALTERACIONES.** Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

**5.- MEDIDAS CORRECTORAS.** Se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a modificaciones del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o a la de Fomento.

**b. Resolución.**

A la vista de dicho Estudio de Impacto Ambiental, el órgano administrativo competente de la Junta de Extremadura resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

### SECCIÓN 3. SEGREGACIONES O DIVISIONES RÚSTICAS

#### Artículo 181. Concepto de segregación.

Se entiende por segregación a efectos de esta normativa, todo acto de división material de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

La segregación en Suelo No Urbanizable evitará el fraccionamiento excesivo de los terrenos, así como la generación de riesgos de formación de Núcleos de Población, la segregación de parcelas rústicas se recogen en los artículos 26.2 y 18.4 de la LSOTEX.

#### Artículo 182. Carácter rústico.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

No se podrá efectuar ninguna fragmentación o división material de una finca que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

Según el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Olivenza, se integra en el Grupo 3º.- “Municipios con terrenos agrícolas donde predomina la dehesa, pastizal y terrenos improductivos sobre los cultivos”, con las siguientes extensiones:

Secano: 8,00 Has (80.000 m<sup>2</sup>).

Regadío: 1,50 Has (15.000 m<sup>2</sup>).

Unidad mínima de cultivo de vid y olivo: 2 Has (20.000 m<sup>2</sup>).

No obstante, excepcionalmente se podrán segregar parcelas de superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

I. Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica o Sistema General.

2. Las excepciones recogidas en el art. 25 de la ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias:

A. Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca matriz como la colindante, no resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

B. Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista por la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción en el plazo que establezca la correspondiente licencia.

C. Si es consecuencia la división o segregación del derecho a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

D. Si la división o segregación se produce por causa de expropiación forzosa.

La Unidad Mínima de Cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible de ser edificada, que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan General Municipal, con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío.

La concurrencia de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado como No Urbanizable, en cuanto a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas dictados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria, deberán ser respetadas como mínimas e indivisibles para los fines agrarios que les son propios, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transferencias de propiedad.

Las mínimas superficies de suelo susceptibles de ser edificadas o en las que se realicen construcciones o instalaciones en cada

zona de Suelo No Urbanizable señaladas en el presente Plan General Municipal, serán las establecidas en el artículo 26 de la LSOTEX.

#### Artículo 183. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, art. 20.2 LS 6/1998.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos, una de las siguientes manifestaciones:

1. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por este Plan General a la categoría de Suelo No Urbanizable de que se trate.
2. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.
3. Disponer de servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurran por espacios comunales.
4. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
5. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan General establece para el suelo de que se trate.
6. Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.
7. Tener construidas o proyectadas edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

#### Artículo 184. Licencia municipal.

Las segregaciones o divisiones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberá justificarse el cumplimiento de la normativa aplicable, tanto de naturaleza urbanística como la legislación sectorial agraria, de la finca matriz como de las segregadas.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de licencia para una segregación o división rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa del cumplimiento de las determinaciones específicas del presente Plan General Municipal, y demás legislación aplicable, donde se deberá recoger:

- Objetivos de la parcelación.
- Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
- Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.
- De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, sus superficies edificadas, alturas, materiales de cobertura y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del 1:10.000 de clasificación del suelo de este Plan General.

3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada 1:2.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4. De estimarse necesario por el Ayuntamiento o por la Consejería pertinente, se podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslindes de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

5. Como documento adicional, si la finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad: Certificado del Registro del Dominio de Cargas de la finca, en que conste propietario, superficies y linderos.

Artículo 185. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una segregación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación según las determinaciones de esta normativa.

Artículo 186. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una segregación o división rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones basándose en las cuales fue autorizada anteriormente otra segregación o división.

Artículo 187. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Artículo 188. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

#### SECCIÓN 4. PREVENCIÓN DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo 189. Concepto de núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de áreas urbanas consolidadas.

Artículo 190. Riesgo de formación de núcleo de población.

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada

porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establece este Plan General Municipal.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal.

Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población, en referencia a los artículos 18 de la LSOTEX y 36 y 93 del Reglamento de Planeamiento; cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido por este Plan General y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

B. Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en el artículo 149, sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

C. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

D. Por la sucesiva alineación de tres o más edificios a una distancia inferior a 50 m unos de otros, a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en esta normativa.

E. Cuando se supere una cuantía de dos viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 150 m de diámetro.

#### SECCIÓN 5. RÉGIMEN DE USOS

Artículo 191. Actividades y usos en Suelo No Urbanizable.

Las actividades y usos emplazados sobre Suelo No Urbanizable y regulados por este Plan General Municipal, son los siguientes:

Actividades y usos no constructivos:

1. Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimiento de tierras: actividades extractivas, dragados y rectificación de cauces, aperturas de caminos, etc.

2. Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimiento de tierras: agropecuario, pastoreo, depósito de materiales y residuos, estacionamiento de vehículos, maquinaria, etc. siempre que no requieran construcciones.

3. Acciones sobre el arbolado: aprovechamiento de leña o madera, replantamientos, tratamientos fitosanitarios, etc.



4. Actividades de ocio ligado al medio natural.
5. Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinarias y estacionamientos de vehículos al aire libre.

Actividades y usos constructivos:

1. Vivienda.
2. Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas y cinegéticas.
3. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
4. Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: hoteles rurales, escuelas agrarias, residencias para mayores, centros de rehabilitación, cementerios y construcciones deportivas o de ocio.
5. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable, estarán sometidas al trámite previo de Calificación Urbanística.

La asimilación de actividades y usos, no enunciados de forma expresa se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio donde vayan a asentarse.

Las actividades y usos emplazados sobre Suelo No Urbanizable Protegido y regulados por este Plan General Municipal serán aquellas compatibles con el régimen de protección que se establezca.

Artículo 192. Actividades y usos prohibidos e incompatibles en Suelo No Urbanizable.

Quedan prohibidas las acciones u omisiones en el Suelo No Urbanizable, que impliquen:

1. Incremento de erosión o pérdida de la calidad de los suelos.
2. Destrucción de las masas arbóreas.
3. Destrucción o contaminación de las zonas húmedas y su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la legislación de aguas.
4. Vertido y abandono de residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

Artículo 193. Condiciones de las edificaciones para las actividades y usos constructivos permitidos o autorizables.

En todo el Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las siguientes:

1. Las destinadas a actividades agrarias, ganaderas, forestales o extractivas, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de explotación.
2. Las necesariamente vinculadas a infraestructuras y servicios públicos.
3. Áreas de servicio en virtud de la Legislación Sectorial.
4. Equipamientos, Almacenes, Depósitos e Industrias nocivas, peligrosas o que necesariamente deban estar alejadas de la población, en aquellos lugares donde el planeamiento lo autorice.
5. Instalaciones Terciarias: (Comercio, Hostelería, Campamentos, etc.).
6. Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde, por aplicación del artículo 156 precedente, no exista la posibilidad de formación un núcleo de población.

## CAPÍTULO 11. NORMAS GENERALES COMUNES A LAS CONSTRUCCIONES AUTORIZABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN 1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 194. Consideraciones previas.

A. Para no condicionar futuras expansiones urbanísticas, no se autorizará ninguna construcción de naturaleza privada en terrenos que disten menos de 500 m de la delimitación de Suelo urbano y Urbanizable, cualquiera que sea la categoría del Suelo No Urbanizable. Esta distancia se reducirá a 250 m en las zonas inmediatas a las aldeas de Olivenza.

B. No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

C. Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural.

D. Si el conjunto de edificaciones sobre una misma finca supera los 1.000 m<sup>3</sup> de volumen construido, previamente a la concesión de licencia municipal, se deberá aprobar el correspondiente Estudio de Evaluación Ambiental.

Artículo 195. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de



construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Fomento, solicitar al promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

#### Artículo 196. Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca en tanto no se subsane.

Normativa aplicable: Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Capítulo 9.

#### Artículo 197. Cerramientos.

Los cerramientos de los recintos que contengan construcciones (que no deberán coincidir necesariamente con los límites de la finca) se realizarán mediante setos, muros de fábrica o mampostería o malla metálica. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso una altura de 1,50 m prohibiéndose expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- 4 m a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5 m a cada margen de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.
- En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión natural o el arrastre

de tierras. Cualquier otro tipo de cerramiento especial requerirá autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura.

#### Artículo 198. Condiciones estéticas.

En aplicación de lo establecido en el art. 17.2.b de la LSOTEX, toda edificación o instalación cuidará 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 prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, tales como edificios de vivienda colectiva, naves o edificios que presenten paredes medianeras, etc.

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con el empleo en ellos de las formas y materiales que menos impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona y los que favorezcan en mayor medida su integración en el entorno.

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

- Bloques prefabricados sin revocar. Excepto aquellas calidades de bloques especialmente diseñadas para cara vista.
- Materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.
- Ladrillos no aptos para cara vista, sin revocar.
- Fibrocemento en su color como material de cobertura o cerramiento.
- Chapas metálicas en su color y texturas metálicas como material de cobertura o cerramiento.
- Revocos con mortero de cemento en su color.

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

- Cubierta: Tonos rojizos y verdes oscuros en el caso de naves.
- Paramentos: Blancos, gris claro, ocre, tonos terrosos.

#### Artículo 199. Carteles de publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

### Artículo 200. Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos competentes de la Junta de Extremadura, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores estéticos medioambientales.

Dentro de la obligación de reforestación recogido en el artículo 27-1.-2º; será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

## SECCIÓN 2. REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LAS CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

### Artículo 201. Vivienda familiar.

En el caso de viviendas familiares, cumplirán además de las condiciones comunes enumeradas en el capítulo anterior, las siguientes exigencias estéticas en cuanto a diseño, composición y materiales:

#### A. Fachadas.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquéllos que, aun existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- El ladrillo a cara vista, en todas sus variedades y calidades, excepto en detalles ornamentales tales como recercos, molduras, impostas, etc.
- Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados, excepto aquellos detalles ornamentales propios de la arquitectura popular de la zona.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

— Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

— Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc, cobre o chapa metálica galvanizada, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y plásticos.

#### B. Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas, pueden ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbrera no debe sobrepasar los 10,5 m de altura. La inclinación máxima de los faldones de las cubiertas inclinadas será de 24º.

No se permitirán caballetes de cubierta partidos o quebrados a lo largo de la línea de cumbrera, cuando la diferencia de niveles pueda salvarse más adecuadamente con una solución continua del caballete o cumbrera. Se procurará salvo casos muy justificados que la pendiente de todos los planos de cubierta sea la misma, evitando cubiertas quebradas.

Cuando se dejen patios interiores de parcela cerrados se tenderá a verter sobre ellos las cuatro aguas de los tejados que lo define o limitan, de forma que se garantice el máximo soleamiento interior al ser menor la altura de los paramentos que lo circundan.

No se permitirá que en el plano vertical de cualquiera de los frentes de las fachadas o retranqueos que definen el volumen del edificio aparezcan mayor número de plantas a las alturas autorizadas o alturas superiores a 1 m entre la cara superior del forjado de techo de la última planta y la altura máxima de cornisa del mismo.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

La cobertura se realizará con teja cerámica, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas).

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento en cualquier terminación.

- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Chapas lacadas y demás recubrimientos metálicos.

### C. Protecciones y carpinterías.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales. Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o plata.

Para las rejas y barandillas se prohíben, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

La rejería se realizará en forja o hierro.

Se recomienda la utilización de madera pintada o barnizada, para la carpintería de acceso a los edificios.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

### Artículo 202. Construcciones e instalaciones agropecuarias.

#### A. Casetas para el almacenamiento de aperos.

Su superficie no superará los 6 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima será una planta (4,5 m).

Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos.

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

#### B. Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas.

Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

Resolverán el aparcamiento de vehículos.

#### C. Establos, granjas, cebaderos.

Su superficie construida no superará el 20% del total de la superficie de la finca, hasta un límite de 2.000 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima al alero o cornisa será de 7,5 m (1 planta).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 1.500 m. Pudiendo aumentarse esta distancia a 2.000 m en función del volumen de la explotación y el grado de molestias generadas, en conformidad con el Reglamento de Actividades, Molestias, Insalubres, Nocivas y Peligrosas DECRETO 2414/1961, de 30 de noviembre.

Con carácter general las explotaciones porcinas industriales guardarán una distancia mínima de 3.000 m del suelo urbano o urbanizable.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

### D. Naves.

Son edificaciones destinadas al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria agrícola; pueden ser anejas o separadas de la explotación agrícola y con una tipología característica, generalmente se trata de una construcción de un solo cuerpo, con cubierta a dos aguas en una sola planta, con o sin cerramiento perimetral.

Cumplirán en todo caso las siguientes especificaciones:

No superarán en superficie de ocupación el 10% de la finca donde se asienten.

Se retranquearán 5 m a todos los linderos.

Su altura máxima será 7,5 m (1 planta).

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno sin faltar al ornato y decoro exigibles.

### E. Cortijos o Quintas.

Entendemos como tales como agrupaciones de edificios que estén situados dentro de una explotación agropecuaria y formen parte escrituralmente de ésta, estando al menos uno de los edificios destinado al alojamiento permanente de personas, contando con más una vivienda independiente. Deben constituir y formar parte de una única explotación.

Para autorizar la ubicación de estos cortijos o quintas, que impliquen la residencia permanente de personas, éstos deberán solucionar los siguientes servicios:

- Camino de acceso en buenas condiciones.

- Suministro de agua potable.
- Saneamiento, absorción y eliminación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.
- Suministro eléctrico (de la red general o autónomo) si se trata de vivienda permanente.

Las construcciones y parcelas sobre las que se asienten deberán cumplir las siguientes condiciones:

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7,5 m (II plantas).

Se establece un edificabilidad máxima de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

Artículo 203. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Se retranquearán 5 m a todos los linderos.

Su altura máxima permitida será 7,5 m (II plantas).

Dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 50 m<sup>2</sup> edificados.

No se establece parcela mínima para su edificación.

El entorno se tratará con arbolado autóctono.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de la ubicación de las edificaciones, dentro de cada categoría del Suelo No Urbanizable.

Artículo 204. Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones, actividades terciarias y servicios públicos que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable.

Se retranquearán 5 m a todos los linderos.

Su altura máxima permitida será 7,5 m (II plantas).

Dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 50 m<sup>2</sup> edificados.

No se establece parcela mínima para su edificación para el caso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos, excepto para las actividades siguientes:

1. Alojamientos Rurales.

2. Campamentos Turísticos o Juveniles.

Superficie mínima de la finca o parcela para las actividades reguladas:

ACTIVIDAD	PARCELA MÍNIMA	COEF. EDIFICABILIDAD
Alojamientos Rurales	15.000 m <sup>2</sup>	0.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Campamentos Turísticos o Juveniles	50.000 m <sup>2</sup>	0.05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Artículo 205. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades productivas e industriales.

Se retranquearán 5 m a todos los linderos.

No se establece su altura máxima.

Se establece un edificabilidad máxima de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 150 m<sup>2</sup> edificados.

Parcela mínima existente para autorizar una instalación de este tipo: 15.000 m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO 12. REGULACIÓN POR CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN I. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 206. Definición.

Se integran en esta categoría las áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística, y en general aquellos suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico y áreas de matorral ralo, eriales, etc., son en general, zonas residuales que se explotan para uso ganadero.

Este planeamiento considera los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Común, como inadecuados e innecesarios para el desarrollo urbanístico de Olivenza, por no responder al

modelo de desarrollo territorial previsto por este Plan General Municipal.

Artículo 207. Áreas consideradas.

Las áreas consideradas aparecen reflejadas en los correspondientes planos de Clasificación del Suelo del término municipal a escala 1/10.000.

Estableciéndose dos categorías de Suelo No Urbanizable Común:

Cat. I. Áreas en proximidad de Zonas de Expansión Urbanística.

- Se trata del suelo en contacto inmediato con la línea de delimitación del Suelo Urbano y por tanto candidato a experimentar procesos de transformación urbanística.

Cat. II. Zonas Residuales.

- Suelos que por su escaso valor productivo, ambiental, ecológico o de cualquier otro tipo de los recogidos en la legislación vigente no lo hace merecedor de algún tipo de protección. Sin embargo, no es previsible su desarrollo urbanístico ni siquiera a largo plazo.

Artículo 208. Usos o actividades permitidos o autorizables.

Se permiten todos los usos y actividades contemplados en este Plan General para el Suelo No Urbanizable.

Serán usos prohibidos, todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no está vinculada a alguno de los usos permitidos.

Artículo 209. Condiciones de las construcciones.

A. Vivienda familiar.

Según lo dispuesto en el artículo 201, y las siguientes condiciones:

Cat. I. Áreas en proximidad de Zonas de Expansión Urbanística.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: Unidad Mínima de Cultivo.

DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS: 10 metros.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 200 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 7,5 m (II plantas).

Cat. II. Zonas residuales.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: 15.000 m<sup>2</sup>.

DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS: 10 metros.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 200 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 7,5 m (II plantas).

B. Construcciones agrícolas y ganaderas.

- Casetas para el Almacenamiento de Aperos:

Cat. I. Áreas en proximidad de Zonas de Expansión Urbanística.

Su superficie no superará los 6 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima será una planta (4,5 m).

Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos.

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: Unidad Mínima de Cultivo.

Cat. II. Zonas residuales.

Su superficie no superará los 6 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima será una planta (4,5 m).

Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos.

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 15.000 m<sup>2</sup>.

- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas.

Cat. I. Áreas en proximidad de Zonas de Expansión Urbanística.

Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

Resolverán el aparcamiento de vehículos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: Unidad Mínima de Cultivo.

Cat. II. Zonas residuales.

Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

Resolverán el aparcamiento de vehículos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 25.000 m<sup>2</sup>.

- Establos, Granjas, Cebaderos.

Cat. I. Áreas en proximidad de Zonas de Expansión Urbanística.

No se permiten.

Cat. II. Zonas residuales.

Su superficie construida no superará el 20% del total de la superficie de la finca, hasta un límite de 2.000 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima al alero o cornisa será de 7,5 m (1 planta).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

Con carácter general las explotaciones porcinas industriales guardarán una distancia mínima de 3.000 m del suelo urbano o urbanizable.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación 15.000 m<sup>2</sup>.

- Naves.

Cat. I. Áreas en proximidad de Zonas de Expansión Urbanística.

No superarán en superficie de ocupación el 10% de la finca donde se asienten.

Se retranquearán 5 m a todos los linderos.

Su altura máxima será 7,5 m (1 planta).

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno sin faltar al ornato y decoro exigibles.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: Unidad Mínima de Cultivo.

Cat. II. Zonas residuales.

No superarán en superficie de ocupación el 10% de la finca donde se asienten.

Se retranquearán 5 m a todos los linderos.

Su altura máxima será 7,5 m (1 planta).

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno sin faltar al ornato y decoro exigibles.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 15.000 m<sup>2</sup>.

- Cortijos o Quintas.

Cat. I. Áreas en proximidad de Zonas de Expansión Urbanística.

No se permiten.

Cat. II. Zonas residuales.

Se establece un edificabilidad máxima de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7,5 m (II plantas).

Se separarán un mínimo de 10 m de todos los linderos.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: Unidad Mínima de Cultivo.

C. Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según lo dispuesto en el artículo 203.

D. Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones, actividades terciarias y servicios públicos.

Según lo dispuesto en el artículo 204.

E. Edificaciones vinculadas a actividades productivas e Industriales.

Según lo dispuesto en el artículo 205.

## SECCIÓN 2. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

Artículo 210. Definición.

Aquellos sometidos a algún tipo de protección o afección en aplicación estricta del art. 11 de la LSOTEX, en desarrollo del artículo 9 de la LS98.

Artículo 211. Áreas consideradas.

Las áreas consideradas aparecen reflejadas en los correspondientes planos de clasificación del suelo del término municipal a escala 1/10.000.



Estableciéndose cuatro categorías de Suelo No Urbanizable Protegido:

**Cat. I. Suelo No Urbanizable de Protección Natural.**

- **Alta Protección Ecológica.** El criterio imperante para esta categoría radica en la protección de los recursos ecológicos. Éstos en su conjunto, constituyen valores patrimoniales fundamentales del medio físico, ya sean por su caracterización e implantación o por la facilidad de alteración de los ecosistemas que lo configuran. Se engloban dentro de esta categoría y nivel de protección aquellos terrenos que la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, describe en sus arts. 15 y siguientes como Espacios Naturales Protegidos, estén o no declarados como tales en el momento de aprobación de este Plan General Municipal.

- **Protección Paisajística.** Integrado por aquellos suelos que por ocupar situaciones geográficas o topográficas predominantes dentro del territorio del término municipal, conforman unidades ambientales de variabilidad y belleza paisajística. Asimismo forman parte de esta categoría aquellos terrenos que por ser reductos del bosque climático de la zona deben ser objeto de preservación, tratándose en general de áreas de arbolado autóctono, bastante aclarado con zonas de matorral ralo.

**Cat. II. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.**

- **Dominio Público Natural.** Integrado por aquellos terrenos que las distintas legislaciones sectoriales fundamentalmente la Ley de Aguas (Ley 29/1985), adscriben a titularidad pública tales como márgenes de cauces y zonas húmedas, etc.

- **Yacimientos Arqueológicos.** Es el entorno, suelo y subsuelo de aquellas zonas donde se ha documentado la existencia de restos arqueológicos. Para lo cual se establece un perímetro de protección y limitación de actividades, constituido por un círculo de 200 m de radio en torno al yacimiento. Su régimen jurídico lo establece la Ley 2/1999, de patrimonio histórico y cultural de Extremadura.

**Cat. III. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural.**

- **Alta productividad agraria.** En esta categoría se incluyen aquellos suelos dedicados a cultivo intensivo mediante regadíos, el criterio para su delimitación y protección responde a criterios económicos y productivos.

- **Agrícola y ganadero.** Esta categoría la constituyen los suelos de calidad agrícola media, así como aquellos otros terrenos destinados a pastos para pastoreo de ganadería extensiva.

**Cat. IV. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamiento.**

- **Transporte.** Espacios ocupados o afectos por instalaciones de infraestructuras de transporte como son carreteras, ferrocarril, energía eléctrica, gas, etc.

- **Vías Pecuarias.** Son las rutas e itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el ganado trashumante, son bienes de naturaleza pública y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables. Se regulan por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 143/1996, Reglamento de Vías Pecuarias en la comunidad Autónoma de Extremadura.

**Artículo 212. Usos, actividades y construcciones permitidos para Suelo No Urbanizable de Protección Natural: "Alta Protección Ecológica y Protección Paisajística". Categoría I.**

**A. Actividades no constructivas.**

En este ámbito, se permiten las actividades no constructivas que no impliquen movimientos de tierras, así como las actividades de ocio ligadas al medio natural.

Podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas y caminos así como las acciones sobre la vegetación, tales como: quema, aprovechamiento de leña o madera, repoblaciones, tratamientos.

**B. Actividades constructivas.**

En el ámbito únicamente se permitirán obras de reparación, restauración y conservación de edificios ya existentes. Así como la rehabilitación y readaptación para usos residencial de inmuebles ligados a instalaciones agropecuarias o recursos hidráulicos, sin que esto signifique el aumento del volumen edificado y el cambio sustancial del carácter de la edificación antigua, cuya existencia habrá que documentar.

Además la Dirección General de Medio Ambiente podrá autorizar la construcción de aquellas edificaciones que se consideren imprescindibles para completar equipamientos de gestión, o las obras tendentes a mejorar las infraestructuras sociales básicas para sus habitantes o la oferta turística y las que se apliquen con fines de educación ambiental.

En el suelo clasificado con este grado de protección podrán autorizarse:

**1. Vivienda.**

**2. Construcciones agrícolas y ganaderas.**

**3. Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.**

**4. Equipamientos, Dotaciones y Servicios Públicos.**

## C. Condiciones de las construcciones.

## I. Vivienda.

Además de las condiciones expresadas en el artículo 201, las viviendas autorizadas en esta zona deberán cumplir las siguientes condiciones:

Cat. I. Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Alta Protección Ecológica.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: 25 Hectáreas.

DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS: 15 metros.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 200 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 4,5 m (I planta).

OTRAS CONDICIONES: Materiales y tipos constructivos autóctonos, teja cerámica. Cercados en piedra del país o vegetación viva máximo 1,20 m de altura.

Cat. I. Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Protección Paisajística.

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: 8 Hectáreas.

DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS: 15 metros.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 200 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 4,5 m (I planta).

OTRAS CONDICIONES: Materiales y tipos constructivos autóctonos, teja cerámica. Cercados en piedra del país o vegetación viva máximo 1,20 m de altura.

## 2. Construcciones agropecuarias.

Cat. I. Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Alta Protección Ecológica.

Cat. I. Suelo No Urbanizable de Protección Natural: Protección Paisajística.

Casetas para aperos	No se permiten	
Instalaciones para primera transformación de productos agrícolas	No se permiten	
Establos, granjas, cebaderos	Parcela Mínima	Unidad Mínima de cultivo
	Edificabilidad Máx.	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Altura Máx.	7,5 m (I planta)
Naves	Son de aplicación las mismas condiciones del apartado anterior	
Cortijos o Quintas	Parcela Mínima	100 Has
	Distancia Mín. a linderos	10 m
	Edificabilidad Máxima	0,001 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Altura Máxima	7,5 m (II plantas)

3. Edificaciones vinculada a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Según lo dispuesto en el artículo 203.

4. Edificaciones vinculadas a equipamientos, actividades terciarias, dotaciones y servicios públicos.

Según lo dispuesto en el artículo 204.

5. Edificaciones vinculadas a Actividades Productivas e Industriales.

No se permiten.

Artículo 213. Usos, actividades y construcciones permitidos para Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental. Categoría II.

#### 1. DOMINIO PÚBLICO NATURAL.

##### A. Actividades no constructivas.

En este ámbito, se permiten las actividades no constructivas que no resulten incompatibles con el uso principal y no resulten lesivos con el medio natural.

##### B. Actividades constructivas.

Son autorizables:

- Construcciones o instalaciones vinculadas a actividades de ocio o deportivas relacionadas con el medio acuático.
- Construcciones para dotaciones, equipamientos o servicios.
- Construcciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras.

##### C. Condiciones de las construcciones.

###### 1. Vivienda.

No se permite.

###### 2. Construcciones agrícolas y ganaderas.

No se permiten.

3. Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según lo dispuesto en el artículo 203.

4. Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos.

Según lo dispuesto en el artículo 204.

5. Edificaciones vinculadas a Industrias.

No se permiten.

#### 2. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Una vez aportada la autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio, le serán de aplicación las limitaciones correspondientes a la categoría de Suelo No Urbanizable del entorno inmediato.

Artículo 214. Usos, actividades y construcciones permitidos para Suelo No Urbanizable de Protección Estructural. Categoría III.

##### 1. ALTA PRODUCTIVIDAD AGRARIA.

###### A. Actividades no constructivas.

Podrá autorizarse la apertura de nuevas pistas y caminos así como las acciones sobre la vegetación.

Asimismo se podrán autorizar actividades extractivas, cuando tales actividades resulten compatibles con las explotaciones agrícolas.

###### B. Actividades constructivas.

Podrán autorizarse:

###### 1. Vivienda.

###### 2. Construcciones agrícolas y ganaderas.

###### 3. Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.

###### 4. Equipamientos, Dotaciones y Servicios Públicos.

###### C. Condiciones de las construcciones.

###### 1. Vivienda.

Además de las condiciones expresadas en el artículo 201, las viviendas autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: Unidad Mínima de Cultivo. En ningún caso inferior a 3 Has.

DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS: 15 metros.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 250 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 4,5 m (1 planta).

###### 2. Construcciones agrícolas y ganaderas.

Además de las condiciones expresadas en el artículo 202, las construcciones autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes:

- Casetas para el Almacenamiento de Aperos:

Su superficie no superará los 6 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima será una planta (4,5 m).

Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos.

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: Unidad Mínima de Cultivo.

- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

Resolverán el aparcamiento de vehículos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: Unidad Mínima de Cultivo.

- Establos, granjas y cebaderos:

Edificabilidad máxima 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Su altura máxima al alero o cornisa será de 7,5 m (1 planta).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

Con carácter general las explotaciones porcinas industriales guardarán una distancia mínima de 3.000 m del suelo urbano o urbanizable.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: Unidad Mínima de Cultivo.

- Naves:

Edificabilidad máxima 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Su altura máxima al alero o cornisa será de 7,5 m (1 planta).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

Con carácter general las explotaciones porcinas industriales guardarán una distancia mínima de 3.000 m del suelo urbano o urbanizable.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: Unidad Mínima de Cultivo.

- Cortijos o Quintas:

Se establece un edificabilidad máxima de 0,001 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7,5 m (11 plantas).

Se separarán un mínimo de 10 m de todos los linderos.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 100 Hectáreas.

3. Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según lo dispuesto en el artículo 203.

4. Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones, actividades terciarias y servicios públicos.

Según lo dispuesto en el artículo 204.

5. Edificaciones vinculadas a Industrias.

No se permiten.

## 2. AGRÍCOLA-GANADERO.

A. Actividades no constructivas.

Se permiten todas las actividades no constructivas que no impliquen movimiento de tierras, así como las actividades de ocio ligadas al medio natural.

Podrá autorizarse la apertura de nuevas pistas y caminos así como las acciones sobre la vegetación.

Asimismo se podrán autorizar actividades extractivas, cuando tales actividades resulten compatibles con las explotaciones agrícolas y ganaderas existentes.

## B. Actividades constructivas.

Podrán autorizarse:

1. Vivienda.
2. Construcciones agrícolas y ganaderas.
3. Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.
4. Equipamientos, Dotaciones y Servicios Públicos.
5. Actividades productivas e industriales que deban desarrollarse en Suelo No Urbanizable.

## C. Condiciones de las construcciones.

### 1. Vivienda.

Según lo dispuesto en el artículo 201, y las siguientes condiciones:

**PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE:** Unidad Mínima de Cultivo. En ningún caso inferior a 2 Has.

**DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS:** 10 metros.

**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 200 m<sup>2</sup>.

**ALTURA MÁXIMA:** 7,5 m (II plantas).

### 2. Construcciones agrícolas y ganaderas.

- Casetas para el Almacenamiento de Aperos:

Su superficie no superará los 6 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima será una planta (4,5 m).

Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos.

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 15.000 m<sup>2</sup>.

- Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

Resolverán el aparcamiento de vehículos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 25.000 m<sup>2</sup>.

- Establos, granjas y cebaderos:

Su superficie construida no superará el 20% del total de la superficie de la finca, hasta un límite de 2.000 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima al alero o cornisa será de 7,5 m (I planta).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

Con carácter general las explotaciones porcinas industriales guardarán una distancia mínima de 3.000 m del suelo urbano o urbanizable.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 15.000 m<sup>2</sup>.

- Naves:

Su superficie construida no superará el 20% del total de la superficie de la finca, hasta un límite de 2.000 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima al alero o cornisa será de 7,5 m (I planta).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

Con carácter general las explotaciones porcinas industriales guardarán una distancia mínima de 3.000 m del suelo urbano o urbanizable.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 15.000 m<sup>2</sup>.

- Cortijos o Quintas:

Se establece un edificabilidad máxima de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7,5 m (II plantas).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: Unidad Mínima de Cultivo.

3. Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según el artículo 203.

4. Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones, actividades terciarias y servicios públicos.

Según el artículo 204.

5. Edificaciones vinculadas a Actividades Productivas e Industrias.

Según el artículo 205.

Artículo 215. Usos, actividades y construcciones permitidos para Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos. Categoría IV.

I. Cat. IV. TRANSPORTE.

A. Actividades no constructivas.

Se permiten todas las actividades que no resulten incompatibles con el uso principal vinculado a las distintas infraestructuras de transporte que se localizan en el término municipal.

B. Actividades constructivas.

Se permiten las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Son autorizables otros usos y actividades compatibles con la infraestructura.

C. Condiciones de las construcciones.

Una vez demostrada su compatibilidad se autorizan las construcciones siguientes vinculadas a alguno de los usos o actividades autorizables.

I. Vivienda.

Según lo dispuesto en el artículo 201, además de las siguientes:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE: Unidad Mínima de Cultivo.

DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS: 5 m.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 200 m<sup>2</sup>.

ALTURA MÁXIMA: 4,5 m (1 planta).

2. Construcciones agrícolas y ganaderas.

• Casetas para el Almacenamiento de Aperos:

Su superficie no superará los 6 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima será una planta (4,5 m).

Se separarán un mínimo de 5 m a todos los linderos.

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación 15.000 m<sup>2</sup>.

• Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

Resolverán el aparcamiento de vehículos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 25.000 m<sup>2</sup>.

• Establos, granjas y cebaderos:

Su superficie construida no superará el 20% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima al alero o cornisa será de 7,5 m (1 planta).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

Con carácter general las explotaciones porcinas industriales guardarán una distancia mínima de 3.000 m del suelo urbano o urbanizable.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 15.000 m<sup>2</sup>.

• Naves:

Su superficie construida no superará el 20% del total de la superficie de la finca, hasta un límite de 2.000 m<sup>2</sup>.

Su altura máxima al alero o cornisa será de 7,5 m (1 planta).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

Con carácter general las explotaciones porcinas industriales guardarán una distancia mínima de 3.000 m del suelo urbano o urbanizable.



Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 15.000 m<sup>2</sup>.

• Cortijos o Quintas:

Se establece un edificabilidad máxima de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7,5 m (II plantas).

Se separarán un mínimo de 5 m de todos los linderos.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: Unidad Mínima de Cultivo.

3. Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según el artículo 203.

4. Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones, actividades terciarias y servicios públicos.

Según el artículo 204.

5. Edificaciones vinculadas a Actividades Productivas e Industriales.

Según el artículo 205.

2. Cat. IV. VÍAS PECUARIAS.

A. Actividades no constructivas.

Nos remitimos a lo regulado mediante el Decreto 143/1996, de 1 de octubre, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente; Reglamento sobre Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

B. Actividades constructivas.

No se permiten; excepto la ejecución de infraestructuras.

## CAPÍTULO 13. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 216. Ámbito de aplicación.

Como consecuencia de lo señalado en el artículo 71 de la LSOTEX, así como lo dispuesto en el artículo 21 de esta normativa. Este

Plan General clasifica como Suelo Urbanizable seis sectores del territorio municipal a desarrollar mediante Planes Parciales, estableciendo al mismo tiempo la ordenación estructural así como las bases orientativas de los distintos ámbitos.

El Plan General Municipal clasifica como Suelo Urbanizable estas seis áreas diferenciadas:

1. Ampliación Pol. Ind. "Ramapallas". (Industrial): SECTOR 1. "SUB.- OL-1".

2. Huerta de los Tratos. (Residencial): SECTOR 2. "SUB.- OL-2".

3. El Matadero. (Residencial): SECTOR 3. "SUB.- OL-3".

4. Ctra. Puente Ajuda. (Residencial): SECTOR 4. "SUB.- OL-4".

5. Ctra. EX-107 Badajoz-Villanueva del Fresno. (Residencial): SECTOR 5. "SUB.- OL-5".

6. Ampliación Bda. "Los Amigos". (Residencial): SECTOR 6. "SUB.- OL-6".

Además siguiendo los criterios expresados en el punto 2.2 del artículo 70 de la LSOTEX, este Plan General establece la ordenación urbanística detallada y el trazado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones urbanas de los sectores de Suelo Urbanizable núms. 4 y 5.

La delimitación y ordenación de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable figura en la documentación gráfica correspondiente.

Artículo 217. Áreas de reparto en Suelo Urbanizable.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 de la LSOTEX, en este Plan General Municipal, tienen la consideración de Área de Reparto independiente:

• Cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable, delimitados por este Plan General.

Por otro lado, el Plan General de Olivenza, no contempla Sistemas Generales, adscritos a Sectores de Suelo Urbanizable.

Artículo 218. Desarrollo del Plan General.

El desarrollo del Plan General Municipal en estos suelos se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, cuyo contenido y alcance vienen expresados en el artículo 21 de esta normativa, y que contendrán como mínimo las determinaciones siguientes:

• Reglamentación de los usos previstos para el Plan Parcial.

- División en zonas precisas, siguiendo las directrices de usos, intensidades y criterios de localización expresados en el Plan General Municipal.
- Concreción de los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y servicios públicos comunitarios, a cuyas directrices de localización por el Plan General Municipal los Planes Parciales quedan vinculados.
- Concreción del viario señalado como principal en las Bases Orientativas correspondientes a cada Plan Parcial, a cuyos criterios de trazado dispuestos por el Plan General Municipal, quedarán vinculados los Planes Parciales.
- Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por el Plan General Municipal debiendo, en todo caso, proporcionar unos resultados de tamaño de manzana acorde con el propuesto por el Plan General, y ajustarse a las condiciones topográficas del terreno.
- Alineaciones y rasantes.
- Espacios para dotaciones y aparcamiento.
- Previsiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona.
- Desarrollo mediante normas particulares u ordenanzas de las determinaciones de este Plan General Municipal sobre las condiciones de edificación y del tratamiento de los espacios libres y viarios.
- Fijación de plazos de urbanización en desarrollo de las directrices del Plan en cuanto a prioridades de ejecución.
- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la tramitación del Plan Parcial y para iniciar la actividad urbanizadora.
- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la tramitación del Plan Parcial y para iniciar la actividad urbanizadora.

#### Artículo 219. Sistema de Ejecución.

El sistema de actuación orientativo será fijado por este Plan General, pudiendo optarse por cualquier sistema de ejecución. La aplicación de los diferentes sistemas de ejecución se regula en el artículo 28, de esta normativa.

#### Artículo 220. Programa de Ejecución.

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo el régimen propio del suelo No Urbanizable

Común, no pudiendo autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

El alcance y contenido de los Programas de Ejecución se detallan en el artículo 30 de esta normativa y en los artículos correspondientes de la LSOTEX.

#### Artículo 221. Reservas de suelo para Dotaciones y Espacios Libres.

En la fecha de redacción de esta normativa, los estándares de Reserva de Suelo para dotaciones previstos por el Reglamento de Planeamiento están derogados, excepto en la parte correspondiente a la dotación escolar (Disposición Transitoria 1-5 de la LSOTEX). Son de aplicación las reservas establecidas en el artículo 74 de la LSOTEX, siendo éstas las siguientes:

##### USO RESIDENCIAL.

DENSIDAD MÁX.: 50 viv/ha.

EDIFICABILIDAD MÁX.: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

RESERVA DOTACIONES: 35 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo al menos 15 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de techo zonas verdes (nunca menos del 10% de la sup. neta de actuación).

APARCAMIENTOS: 1 Plaza por cada 100 m<sup>2</sup>, de residencial. En todo caso al menos 0,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, anexas o no a viario.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: 25% del aprovechamiento objetivo materializable para uso residencial.

Reservas Centros Docentes (según Anexo Reglamento de Planeamiento R.D. 2159/1978, de 23 de junio): 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de vivienda.

##### USO INDUSTRIAL O TERCARIO.

RESERVA DOTACIONES: Mínimo del 15% de la Superficie Total Ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

El art. 74 de la LESOTEX, establece que el número adecuado de plazas de aparcamiento para usos no residenciales serán las necesarias para el uso específico.

En estas circunstancias, este Plan General propone como reserva de suelo para aparcamientos en Sectores de Suelo Urbanizable de Uso Industrial o Terciario un mínimo de una plaza por cada cien metros cuadrados de superficie construida.

## SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 222. Regulación: Sector I.- “SUB.- 1”.

<b>SECTOR 1 PLAN PARCIAL INDUSTRIAL “SUB. OL-1”</b>				
<b>SITUACIÓN</b>		Situado al N-E del casco urbano, al Sur del Polígono Industrial y al Este de la Charca Ramapallas		
<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO</b>		<b>PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>		
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>		102.343 m <sup>2</sup>		
<b>ORDENACIÓN</b>		La que proponga la figura de planeamiento de desarrollo		
<b>BASES ORIENTATIVAS</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica.</li> <li>▪ La ordenación debe incluir una separación física de al menos 5 m., con el P.E.R.I de la Charca., con la interposición de Espacios Verdes con arbolado.</li> </ul>		
<b>USOS</b>		<b>U. GLOBAL</b>	<b>U. PORMENORIZADO</b>	
	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Industria y Almacén	Cat. 3 <sup>a</sup> ,4 <sup>a</sup> ,5 <sup>a</sup>	
	<b>USOS COMPATIBLES</b>	Residencial		Cat. 1 <sup>a</sup> -viv. Guarda-
		Terciario		Cat. 1 <sup>a</sup> , 2 <sup>a</sup> , 4 <sup>a</sup> .
		Dotacional		Cat.2 <sup>a</sup> ,3 <sup>a</sup> ,4 <sup>a</sup> ,5 <sup>a</sup> ,6 <sup>a</sup> ,7 <sup>a</sup> ,8 <sup>a</sup> , 11 <sup>a</sup> ,13 <sup>a</sup> .
		Serv. Infraest. y Transporte		Cat. Todas
		Espacios Libres		Cat. 1 <sup>a</sup> ,2 <sup>a</sup> ,3 <sup>a</sup> ,4 <sup>a</sup> .
		Aparcamiento y Garaje		Cat. Todas
		Agropecuario en medio urbano		Cat. todas
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	Los No Enumerados			
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	Gestión Directa		
	<b>EQUIDISTRIBUCIÓN</b>	Proyecto de Reparcelación		
	<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización		
<b>RESERVAS Y CESIONES</b>	<b>DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES</b>	Según art. 74 de la LSOTEX : 15% de la superficie total, de los cuales 2/3 de esas reservas se destinarán a Zonas Verdes.		
	<b>APARCAMIENTOS</b>	1 plaza/100 m <sup>2</sup> construidos (al menos el 50% de ellas de uso público, anexa a viario).		
	<b>VIVIENDAS DE PROTECCIÓN</b>	-----		

Artículo 223. Regulación Sector 2.- “SUB.- 2”.

<b>SECTOR 2 PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “SUB.OL-2”</b>			
<b>SITUACIÓN</b>		Situado al Sur del casco urbano, al junto al margen oeste de la Carretera EX107 Villanueva-Badajoz.	
<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO</b>		<b>PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>	
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>		82.615 m <sup>2</sup>	
<b>ORDENACIÓN</b>		La que proponga la figura de planeamiento de desarrollo	
<b>EDIFICABILIDAD</b>		38.911,66 m <sup>2</sup>	
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>		0,471	
<b>DENSIDAD MÁXIMA</b>		50 viv/ha	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>		400 viviendas	
<b>BASES ORIENTATIVAS</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica. debiendo incluir una vía de servicio paralela a la carretera EX-107</li> <li>▪ Altura máxima de la edificación: II plantas</li> </ul>	
<b>USOS</b>	<b>U. GLOBAL</b>		<b>U. PORMENORIZADO</b>
	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial	Cat. Todas
	<b>USOS COMPATIBLES</b>	Terciario	Cat. Todas
		Industria y Almacén	Cat. 4ª, 5ª.
		Dotacional	Cat. 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª
		Serv. Infraest. y Transporte	Cat. Todas
		Espacios Libres	Cat. Todas
		Aparcamiento y Garaje	Cat. Todas
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	Los No Enumerados		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	Gestión Indirecta	Compensación Concertación
	<b>EQUIDISTRIBUCIÓN</b>	Proyecto de Reparcelación	
	<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	
<b>RESERVAS Y CESIONES</b>	<b>DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES</b>	35 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo al menos 15 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo zonas verdes (nunca menos del 10% de la sup. neta de actuación).	
	<b>APARCAMIENTOS</b>	1 plaza/100 m <sup>2</sup> (en conjuntos con viv. hasta 120 m <sup>2</sup> ) 1,5 plazas/100 m <sup>2</sup> (viviendas de más de 120 m <sup>2</sup> )	
	<b>VIVIENDAS DE PROTECCIÓN</b>	25% del Aprob. Subj.	

Artículo 224. Regulación Sector 3.- “SUB.- OL 3”.

<b>SECTOR 3 PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “SUB.-OL 3”</b>			
<b>SITUACIÓN</b>		Situado al Sur del casco urbano, al junto al margen este de la Carretera EX -107 Villanueva-Badajoz. En los terrenos ocupados actualmente por industria cárnica.	
<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO</b>		<b>PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>	
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>		95.352 m <sup>2</sup>	
<b>ORDENACIÓN</b>		La que proponga la figura de planeamiento de desarrollo	
<b>EDIFICABILIDAD</b>		44.910,79 m <sup>2</sup>	
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>		0,471 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>DENSIDAD MÁXIMA</b>		25 viv./ha	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>		237 viviendas	
<b>BASES ORIENTATIVAS</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica. debiendo incluir una vía de servicio paralela a la carretera EX-107</li> <li>▪ Altura máxima de la edificación: II plantas</li> <li>▪ Al menos el 70% de las viviendas propuestas serán Unifamiliares Aisladas.</li> <li>▪ Hasta un máximo del 30% de las viviendas propuestas podrán ser adosadas.</li> <li>▪ Las Zonas de Ordenanza de vivienda, serán B-3 para el 30% y B-5 para el resto.</li> </ul>	
<b>USOS</b>	<b>U. GLOBAL</b>		<b>U. PORMENORIZADO</b>
	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial	Cat. 1ª
	<b>USOS COMPATIBLES</b>	Terciario	Cat. Todas
		Industria y Almacén	Cat. 4ª, 5ª.
		Dotacional	Cat. 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª
		Serv. Infraest. y Transporte	Cat. Todas
		Espacios Libres	Cat. Todas
		Aparcamiento y Garaje	Cat. Todas
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	Los No Enumerados		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	Gestión indirecta	COMPENSACIÓN CONCERTACIÓN
	<b>EQUIDISTRIBUCIÓN</b>	Proyecto de Reparcelación	
	<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	
<b>RESERVAS Y CESIONES</b>	<b>DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES</b>	35 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo al menos 15 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo zonas verdes (nunca menos del 10% de la sup. neta de actuación).	
	<b>APARCAMIENTOS</b>	1 plaza/100 m <sup>2</sup> (en conjuntos con viv. hasta 120 m <sup>2</sup> ) 1,5 plazas/100 m <sup>2</sup> (viviendas de más de 120 m <sup>2</sup> )	
	<b>VIVIENDAS DE PROTECCIÓN</b>	25% del Aprov. Subj.	

Artículo 225. Regulación Sector 4.- “SUB.- OL 4”.

A) Características Generales.

<b>SECTOR 4 PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “SUB.-OL 4”</b>			
<b>SITUACIÓN</b>		Situado al N de la carretera a Puente Ajuda, en contacto con el suelo urbano consolidado.	
<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO</b>		<b>PLAN PARCIAL (opcional) PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>	
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>		63.612 m <sup>2</sup>	
<b>ORDENACIÓN</b>		Se propone ordenación detallada del Sector desde el Plan General	
<b>EDIFICABILIDAD</b>		26.603,83	
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>		0,418 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	
<b>DENSIDAD ESTIMADA</b>		17,92 viv./ha	
<b>DENSIDAD MÁXIMA</b>		34 viv/ha	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>		114 viviendas	
<b>BASES ORIENTATIVAS</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se aporta ordenación detallada del ámbito, en el caso de aportarse P.P. modificativo de las condiciones planteadas, serán preceptivo mantener las siguientes condiciones:</li> <li>▪ Se mantendrá en su ubicación propuesta y en la dimensión establecida la manzana para uso dotacional.</li> <li>▪ Se protegerán los restos del revellín que se conserva en la zona.</li> <li>▪ Se conservarán, en lo posible, los espacios forestados que aparecen.</li> </ul>	
<b>USOS</b>		<b>U. GLOBAL</b>	<b>U. PORMENORIZADO</b>
	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial	Cat. 1ª
	<b>USOS COMPATIBLES</b>	Terciario	Cat. Todas
		Industria y Almacén	Cat. 4ª, 5ª.
		Dotacional	Cat. 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª
		Serv. Infraest. y Transporte	Cat. Todas
		Espacios Libres	Cat. Todas
		Aparcamiento y Garaje	Cat. Todas
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	Los No Enumerados		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	Gestión indirecta	<b>COMPENSACIÓN CONCERTACIÓN</b>
	<b>EQUIDISTRIBUCIÓN</b>	Proyecto de Reparcelación	
	<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	
<b>RESERVAS Y CESIONES</b>	<b>DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES</b>	35 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo al menos 15 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo zonas verdes (nunca menos del 10% de la sup. neta de actuación).	
	<b>APARCAMIENTOS</b>	1 plaza/100 m <sup>2</sup> (en conjuntos con viv. hasta 120 m <sup>2</sup> ) 1,5 plazas/100 m <sup>2</sup> (viviendas de más de 120 m <sup>2</sup> )	
	<b>VIVIENDAS DE PROTECCIÓN</b>	25% del Aprov. Subj.	



b) Características dimensionales: ordenación detallada propuesta.

<b>SECTOR 4</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m2)</b>	<b>Superf. Construible(m2)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	1691	1.741,43	3	Unif. Ciudad-Jardín
2	2689	2.460,85	5	Unif. Ciudad-Jardín
3	953	1.296,02	9	Unif. Adosada
4	2584	3.702,92	25	Unif. Adosada
5	1912	2.022,85	4	Unif. Ciudad-Jardín
6	834	1.110,87	7	Unif. Adosada
7	723	0	0	E. Verdes
8	834	1.110,87	7	Unif. Adosada
9	4226	2.736,98	9	Unif. Ciudad-Jardín
10	1188	0	0	E. Verdes
11	2410	0	0	E. Verdes
12	768	1.110,87	7	Unif. Adosada
13	1597	1.647,27	3	Unif. Ciudad-Jardín
14	834	1.110,87	7	Unif. Adosada
15	743	0	0	E. Verdes
16	834	1.110,87	7	Unif. Adosada
17	834	1.110,87	7	Unif. Adosada
18	743	0	0	E. Verdes
19	834	1.110,87	7	Unif. Adosada
20	1861	1.652,56	4	Unif. Ciudad-Jardín
NO COMPUTA 21	98	0	0	E. Verdes
22	4421	0	0	Dotacional
22	624	0	0	E. Verdes
23	1749	1.566,86	3	Unif. Ciudad-Jardín
NO COMPUTA 24	978	0	0	
<b>TOTAL</b>	<b>36962</b>	<b>26.603,83</b>	<b>114</b>	
<b>RESERVAS PROPUESTAS</b>				
<b>Espacios verdes(m2)</b>	<b>6.431</b>			
<b>Dotacionales(m2)</b>	<b>4.421</b>			
<b>total</b>	<b>10.852</b>			

RESERVAS (art. 74 LESOTEX)

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 6.361.

Reservas Totales (m<sup>2</sup>): 9.311,3.

Artículo 226. Regulación Sector 5.- “SUB.- OL 5”.

<b>SECTOR 5 PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “SUB.-OL 5”</b>			
<b>SITUACIÓN</b>		Situado al E de la carretera EX – 107, al Norte de la Barriada Los Amigos	
<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO</b>		<b>PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>	
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>		36.669,57 m <sup>2</sup>	
<b>ORDENACIÓN</b>		La que proponga la figura de planeamiento de desarrollo	
<b>APROVECHAMIENTO MEDIO</b>		0,425 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	
<b>EDIFICABILIDAD</b>			
<b>DENSIDAD MÁXIMA</b>		33 viv./ha	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>		121 viviendas	
<b>BASES ORIENTATIVAS</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Será vinculante el viario propuesto en la Documentación Gráfica. debiendo incluir una vía de servicio paralela a la carretera EX-107</li> <li>▪ Altura máxima de la edificación: II plantas</li> <li>▪ Tipología de viviendas: Unifamiliar aislada y adosada.</li> </ul>	
<b>USOS</b>		<b>U. GLOBAL</b>	<b>U. PORMENORIZADO</b>
	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial	Cat. 1ª
	<b>USOS COMPATIBLES</b>	Terciario	Cat. Todas
		Industria y Almacén	Cat. 4ª, 5ª.
		Dotacional	Cat. 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª
		Serv. Infraest. y Transporte	Cat. Todas
		Espacios Libres	Cat. Todas
		Aparcamiento y Garaje	Cat. Todas
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	Los No Enumerados		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	Gestión indirecta	<b>COMPENSACIÓN</b>
			<b>CONCERTACIÓN</b>
	<b>EQUIDISTRIBUCIÓN</b>	Proyecto de Reparcelación	
	<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	
<b>RESERVAS Y CESIONES</b>	<b>DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES</b>	35 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo al menos 15 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo zonas verdes (nunca menos del 10% de la sup. neta de actuación).	
	<b>APARCAMIENTOS</b>	1 plaza/100 m <sup>2</sup> (en conjuntos con viv. hasta 120 m <sup>2</sup> ) 1,5 plazas/100 m <sup>2</sup> (viviendas de más de 120 m <sup>2</sup> )	
	<b>VIVIENDAS DE PROTECCIÓN</b>	25% del Aprov. Subj.	

Artículo 227. Regulación Sector 6.- “SUB.- OL 6”.

A) Características Generales.

<b>SECTOR 6 PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “SUB.-OL 6”</b>			
<b>SITUACIÓN</b>		Situado al E de la carretera EX – 107, al S. de la zona deportiva.	
<b>INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO</b>		<b>PLAN PARCIAL (opcional) PROYECTO DE URBANIZACIÓN</b>	
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR</b>		136.728 m <sup>2</sup>	
<b>ORDENACIÓN</b>		Se propone ordenación detalla del Sector desde el Plan General	
<b>EDIFICABILIDAD</b>		0,4195	
<b>DENSIDAD ESTIMADA</b>		29,62 viv/ha	
<b>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</b>		405	
<b>BASES ORIENTATIVAS</b>		Se aporta ordenación detallada	
<b>USOS</b>		<b>U. GLOBAL</b>	<b>U. PORMENORIZADO</b>
	<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial	Cat. 1ª
	<b>USOS COMPATIBLES</b>	Terciario	Cat. Todas
		Industria y Almacén	Cat. 4ª, 5ª.
		Dotacional	Cat. 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 10ª, 11ª
		Serv. Infraest. y Transporte	Cat. Todas
		Espacios Libres	Cat. Todas
		Aparcamiento y Garaje	Cat. Todas
<b>USOS INCOMPATIBLES</b>	Los No Enumerados		
<b>GESTIÓN Y EJECUCIÓN</b>	<b>SISTEMA DE EJECUCIÓN</b>	Gestión indirecta	<b>COMPENSACIÓN CONCERTACIÓN</b>
	<b>EQUIDISTRIBUCIÓN</b>	Proyecto de Reparcelación	
	<b>URBANIZACIÓN</b>	Proyecto de Urbanización	
<b>RESERVAS Y CESIONES</b>	<b>DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES</b>	35 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo al menos 15 m <sup>2</sup> por cada 100 m <sup>2</sup> de techo zonas verdes (nunca menos del 10% de la sup. neta de actuación).	
	<b>APARCAMIENTOS</b>	1 plaza/100 m <sup>2</sup> (en conjuntos con viv. hasta 120 m <sup>2</sup> ) 1,5 plazas/100 m <sup>2</sup> (viviendas de más de 120 m <sup>2</sup> )	
	<b>VIVIENDAS DE PROTECCIÓN</b>	25% del Aprov. Subj.	

b) Características dimensionales: ordenación detallada propuesta.

<b>SECTOR 6</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie( m2)</b>	<b>Superf. Construible(m2)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanza</b>
1	688	550,4	6	Unif. Aislada
2	5222	4177,6	35	Unif. Aislada
3	4121	3296,8	28	Unif. Aislada
3	697	0	0	E. Verdes
4	697	0	0	E. Verdes
4	2891	2312,8	26	Unif. Aislada
5	3246	2596,8	25	Unif. Aislada
6	3165	3798	27	Unif. adosada
7	2628	3153,6	25	Unif. adosada
8	1837,77	2205,32	14	Unif. adosada
9	2422,85	2907,42	25	Unif. adosada
10	3016	3619,2	23	Unif. adosada
11	2120	2544	16	Unif. adosada
12	2130	2556	16	Unif. adosada
13	2130	2556	16	Unif. adosada
14	6789	0	0	E. Verdes
15	2729	3274,8	20	Unif. adosada
16	4838	3870	22	Unif. Aislada
17	1921	2305	14	Unif. adosada
18	6449	0	0	Dotacional
18	3166	0	0	E. Verdes
19	1504	1804,8	9	Unif. adosada
20	3848,68	4618,42	30	Unif. adosada
21	2172	2606,4	14	Unif. adosada
21	506	0	0	E. Verdes
22	2172,24	2606,69	14	Unif. adosada
22	242	0	0	E. Verdes
23	1741	0	0	E. Verdes
NO COMPUTA 24	476	0	0	E. Verdes
NO COMPUTA 25	657	0	0	E. Verdes
<b>TOTAL</b>	<b>7622,54</b>	<b>57.360,05</b>	<b>405</b>	
<b>RESERVAS PROPUESTAS</b>				
<b>Espacios verdes(m2)</b>	<b>13.838</b>			
<b>Dotacionales(m2)</b>	<b>6.449</b>			

RESERVAS (art. 74 LESOTEX)

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 13.672.

Reservas Totales (m<sup>2</sup>): 20.076.

## CAPÍTULO 14. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### SECCIÓN I. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANO

#### Artículo 228. Clasificación de suelo urbano.

El Plan General Municipal clasifica como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el art. 8 de la LS98 y 9 de la LSOTEX, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el Plano de Ordenación del núcleo urbano.

#### Artículo 229. Áreas en suelo urbano.

El suelo urbano se divide en dos áreas:

##### A. SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o de gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

- No haya apertura de nuevo viario público no previsto por el Plan General Municipal ni se modifique el ya existente.
- No haya aumento de edificabilidad.
- No haya merma de los espacios libres o dotacionales.
- No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.
- No se introduzcan usos prohibidos o incompatibles.

##### B. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión en relación a culminar algún proceso de equidistribución o reparcelación, y en todo caso de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubieran sido asignadas.

##### C. SUELO URBANO PROTEGIDO.

Es aquel espacio de la ciudad que está incluido en el perímetro declarado Conjunto Histórico Artístico y sobre el que se ha instruido el Plan Especial de Protección del Casco Histórico, como documento complementario de este Plan General, desarrollando las previsiones del mismo.

Al presentarse el conjunto intramuros de Olivenza como un núcleo uniforme y característico en el que es necesario regular

minuciosamente las actuaciones constructivas, al objeto de solucionar problemas de la imagen percibida de la ciudad, de calidad ambiental y satisfacción residencial de sus habitantes, así como los relativos al tratamiento de los espacios públicos.

Asimismo se propone en él un ámbito periférico y en algunos casos coincidentes con el anterior, para los que se propone la formulación de un Plan Director de Recuperación y Valoración de Sistema Fortificado de Olivenza. Se trata de un ámbito cuya delimitación está contenida en la Documentación Gráfica, se corresponde con los terrenos que están en contacto o en las proximidades del sistema fortificado de Olivenza, intramuros y extramuros.

En estas áreas se plantean unas considerables dificultades en cuanto a su tratamiento urbanístico y su posterior gestión fundamentada desde la perspectiva de la programación económica, derivado principalmente de la inviabilidad de las propuestas utilizando las técnicas urbanísticas usuales, por lo cual se hace imprescindible la redacción de un Plan Director, que por un lado integre los Proyectos arquitectónicos de reconstrucción, consolidación o rehabilitación de los tramos de muralla más deteriorados así como el tratamiento urbanístico y paisajístico a otorgar a los suelos próximos parcialmente consolidados por la edificación, pero en su mayor parte libres, siendo en la mayoría de los casos de titularidad privada.

##### D. SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Se trata de un área específica, señalada en la Documentación Gráfica y parcialmente edificada de manera irregular.

Este Plan General, en orden a regularizar la actuación urbanizadora y siguiendo los principios establecidos a tal fin en la Disposición Transitoria Primera, apartado 3, así como en el apartado 7 del artículo 80 de la LSOTEX; establece como procedimiento a seguir la formulación de un Plan Especial de reforma Interior, que denominamos “Charca de Ramapallas”, así como el ámbito delimitado en la aldea de Sto. Domingo, la aprobación de estos P.E.R.I. no eximirá a los propietarios afectados de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, así como de obtener la preceptiva licencia para la legalización de las edificaciones existentes.

##### E. SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO INCORPORADO.

En este tipo de áreas, el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento y su gestión inmediatamente antecedente, en algunos casos con alteraciones parciales de las mismas.

Las Áreas de Planeamiento Incorporado aparecen identificadas en la Documentación Gráfica con las siglas A.P.I. (Área de Planeamiento Incorporado).

Las condiciones particulares por las que se rigen la A.P.I., son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente que

se asume, detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en la Ficha de Planeamiento Incorporado, y con las modificaciones o adaptaciones que exclusivamente, en su caso, se especifican en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias.

Este Plan General de Olivenza, clasifica como A.P.I. los terrenos incluidos en el llamado PLAN PARCIAL DE LA QUINTA DE SAN JUAN, junto a la Sierra de Alor.

A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones del Área de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y planos de ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

#### Artículo 230. Áreas de reparto en Suelo Urbano.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 33 de la LSOTEX, en este Plan General Municipal, tienen la consideración de independiente, conforme a la división en áreas de suelo urbano expresadas en el artículo anterior:

**A. SUELO URBANO CONSOLIDADO;** No procede la delimitación de Áreas de Reparto.

**B. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO;** En esta zona del Suelo Urbano, se consideran coincidentes las delimitaciones fijadas para las áreas de reparto y las unidades de Actuación Urbanizadora consideradas por este Plan General.

**C. SUELO URBANO PROTEGIDO;** En esta zona del Suelo Urbano, se consideran coincidentes las delimitaciones fijadas para las áreas de reparto y las unidades de Actuación Urbanizadora consideradas por este Plan General.

**D. SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO,** Cada uno de los ámbitos delimitados por este Plan General, sujetos a la redacción de algún P.E.R.I., o aquellos que se puedan delimitar en el futuro con el mismo fin, tendrán la consideración de Área de Reparto, independiente.

**E. SUELO URBANO SOMETIDO A PLANEAMIENTO INCORPORADO.**

El A.P.I. considerado en este Plan general, será considerado como Área de Reparto independiente.

#### Artículo 231. Calificación del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

- Residencial.
- Industria y Almacén.
- Servicios Infraestructurales y Transporte.
- Aparcamiento y Garaje.
- Terciario.
- Dotacional.
- Espacios Libres.
- Agropecuario en medio urbano.

Su regulación particularizada ya se ha establecido en el Capítulo 6 de esta normativa, y su distribución figura en la ordenanza de aplicación a cada zona del casco urbano.

#### Artículo 232. Deberes de los Propietarios de Suelo Urbano.

##### A. Suelo Urbano Consolidado.

Si se trata de un suelo urbano que ha alcanzado plenamente la categoría de solar, el propietario de este terreno tiene la obligación de edificar en las condiciones y plazos previstos por este Plan General Municipal y por la Legislación Urbanística vigente.

Si el terreno aún cuando está clasificado como suelo urbano consolidado no tiene completa la urbanización en los términos establecidos por este planeamiento:

- Acceso rodado pavimentado.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de suministro de electricidad.

El propietario de estos terrenos tiene la obligación de completar a su costa la urbanización, tal como establece el art. 14.1 de la LS98 y 14.1.4 de la LSOTEX.

##### B. Suelo Urbano No Consolidado.

Aquí se incluyen los suelos que aparecen en el Plano de Clasificación como:

- Suelos a desarrollar sistemáticamente (suelos incluidos en Unidades de Actuación).

Los propietarios de estos terrenos deberán asumir las obligaciones expresadas en el art. 14.2 de la LS98 y 14.1.3 de la LSOTEX, y que en resumen son los siguientes:

##### I. Ceder obligatoria y gratuitamente los siguientes terrenos:

- El suelo destinado a la apertura o ampliación del viario local.



- El suelo destinado a jardines públicos locales.
- El suelo destinado a equipamientos.
- Además se cederá el suelo libre de cargas de urbanización, correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito de conformidad con los arts. 14.2 y 18.4 de la LS98 y 14.1.3 LSOTEX.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Actuación aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a

Artículo 233. Ordenación en Áreas en Suelo Urbano No Consolidado.

**NÚCLEO URBANO: OLIVENZA.**

**A. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 1.**

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 25.648.

Aprovechamiento Medio: 0,3742.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 9.600.

todos los efectos conjunta y simultáneamente con el presente Plan General.

Con la aprobación definitiva del Plan General se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda, pudiendo llevar consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el área delimitada como Unidad de Actuación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Programa de Ejecución y ejecutadas las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo del Ayuntamiento por el que se declare innecesaria la reparcelación.

Nº viviendas (orientativo): 43.

Densidad estimada (viv/Ha): 16,76.

Densidad máxima (viv/Ha): 20.

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1				
Manzana	Superficie(m <sup>2</sup> )	Superf. Construible (m <sup>2</sup> )	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	890	744,47	3	B-4.Unifamiliar Aislada
2	250	209,12	1	B-4.Unifamiliar Aislada
3	3.997	3.343,45	15	B-4.Unifamiliar Aislada
4	3.200	2.676,77	12	B-4.Unifamiliar Aislada
5	1.190	995,42	4	B-4.Unifamiliar Aislada
6	1.114	1630,74	8	B-3.Unifamiliar Adosada
E7	660	-	-	D-1. Dotaciones y serv. públicos
7	2.700	-	-	E-1- Zonas Verdes
<b>TOTAL</b>	<b>14.001</b>	<b>9.600</b>	<b>43</b>	

RESERVAS PROPUESTAS.

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 2.700.

Dotacionales (m<sup>2</sup>): 660.

Totales: 3.360.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 96 plazas de aparcamiento, de ellas 48 tienen carácter público.

RESERVAS (art. 74 LESOTEX).

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 2.565.

Reservas Totales (m<sup>2</sup>): 3.360.

**B. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 2.**

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 27.376.

Aprovechamiento Medio: 0,4273.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 11.699,77.

Nº viviendas (orientativo): 91.

Densidad estimada: 33,24.

Densidad Máx. (viv/Ha): 40.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 2</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superf. Construible (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	2721,52	2.481,28	19	<b>B-3.Unifamiliar Adosada</b>
1	502,70	-	-	<b>E-1- Zonas Verdes</b>
1	2305,59	2.105,66	16	<b>B-3.Unifamiliar Adosada</b>
2	2187,98	1.988,57	16	<b>B-3.Unifamiliar Adosada</b>
2	938,17	-	-	<b>E-1- Zonas Verdes</b>
2	2223,60	2.020,94	16	<b>B-3.Unifamiliar Adosada</b>
3	2214,03	1.091,09	16	<b>B-3.Unifamiliar Adosada</b>
NO COMPUTA 3	390,97	-	-	<b>E-1- Zonas Verdes</b>
3	1200,51	2.012,23	8	<b>B-3.Unifamiliar Adosada</b>
4	1877,48	-	-	<b>D-1. Dotaciones y serv. públicos</b>
5	1296,37	-	-	<b>E-1- Zonas Verdes</b>
<b>TOTAL</b>	<b>17.858,92</b>	<b>11.699,77</b>	<b>91</b>	

**RESERVAS PROPUESTAS.**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 2.737,24.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 1.877,48.

Total: 4.614,72.

**RESERVAS (art. 74 LESOTEX).**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 2.737.Reservas Totales (m<sup>2</sup>): 4.095.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 117 plazas de aparcamiento, de ellas 59 tienen carácter público.

## C. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 3.

Uso Principal: Terciario.

Aprovechamiento: 0,363.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 11.581,49.Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 4.207.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 3</b>			
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superf. Construible (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Zona de Ordenanza</b>
<b>NO COMPUTA 1</b>	34	-	<b>E-1- Zonas Verdes</b>
2	3.753	4.207	<b>D2.- Centro Terciario</b>
<b>NO COMPUTA 3</b>	80	-	<b>E-1- Zonas Verdes</b>
4	2.214	-	<b>E-1- Zonas Verdes</b>
5	579	-	<b>D1.- Dotaciones y serv. público</b>
<b>TOTAL</b>	6.660	4.207	

## RESERVAS PROPUESTAS.

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 2.214.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 579.

Total: 2.793.

## RESERVAS (art. 74 LESOTEX).

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.158,15.

Reservas Totales 15%: 1.737,49.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 42 plazas de aparcamiento, de ellas 21 tienen carácter público.

## D. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 4.

Uso Principal: Residencial.

Nº viviendas (orientativo): 35.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 17.263.

Densidad estimada (viv/Ha): 20,27.

Aprovechamiento Medio: 0,4304.

Densidad Máx. (viv/Ha): 30.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 7.430.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 4</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superf. Construible (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanza</b>
1	852	-	-	<b>D-1. Dotaciones</b>
2	530	466,90	4	<b>B-1 .Manzana Intensiva</b>
2	2.832	2.494,87	11	<b>B-4.Unif. Aislada o Par.</b>
<b>NO COMPUTA 3</b>	62	-	-	<b>E-1. Zonas Verdes</b>
4	3.316	2.921,25	13	<b>B-4.Unif. Aislada o Par.</b>
5	1.756	1546,96	7	<b>B-4.Unif. Aislada o Par.</b>
6	2.335	-	-	<b>E-1. E. Verdes</b>
<b>TOTAL</b>	11.683	7.430	35	

**RESERVAS PROPUESTAS.**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 2.335.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 852.

Total: 3.187.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 75 plazas de aparcamiento, de ellas 38 tienen carácter público.

**RESERVAS (art. 74 LESOTEX).**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.726.

Reservas Totales 35%: 2.600,5.

**E. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 5.**

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 38.231.

Aprovechamiento Medio: 0,43044.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 16.454,49.

Nº viviendas (orientativo): 108.

Densidad Estimada: 28,25.

Densidad Máx. (viv/Ha): 30.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 5</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superf. Construible (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanza</b>
1	3.061	3.838,69	25	B-1 .Manzana Intensiva
1	463	-	-	E-1. Zonas verdes
2	743	-	-	E-1. Zonas verdes
2	2.585	3.986,45	26	B-1 .Manzana Intensiva
3	3.137	-	-	D-1. Dotaciones
3	778	-	-	E-1. Zonas verdes
3	2.981	3.860,11	26	B-1 .Manzana Intensiva
4	1.496	-	-	E-1. Zonas verdes
NO COMPUTA 5	1.228	-	-	E-1. Zonas verdes
6	2.467	1556,17	10	B-1 .Manzana Intensiva
7	1.398	1.533,56	10	B-1 .Manzana Intensiva
8	372	-	-	E-1. Zonas verdes
9	951	1.679,51	11	B-1 .Manzana Intensiva
<b>TOTAL</b>	<b>21.660</b>	<b>16.454,49</b>	<b>108</b>	

**RESERVAS PROPUESTAS.**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 3.852.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 3.137.

Totales: 6.989.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 164 plazas de aparcamiento, de ellas 82 tienen carácter público.

**RESERVAS (art. 74 LESOTEX).**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 3.823.

Reservas Totales 35%: 5.759,07.

## F. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 6.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 18.185.

Aprovechamiento: 0,4304.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 7.827,54.

Nº viviendas (orientativo): 60.

Densidad estimada (viv./Ha): 33.

Densidad Máx. (viv/Ha): 45.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 6</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superf. Construible (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	2.402	2.335,91	18	B-3. Unifamiliar Adosada
2	330	-	-	E-1. Zonas verdes
2	3.037	2.953,44	23	B-3. Unifamiliar Adosada
2	748	-	-	E-1. Zonas verdes
2	2.610	2.538,19	19	B-3. Unifamiliar Adosada
3	1.730	-	-	D-1. Dotaciones
4	1.263	-	-	E-1. Zonas verdes
5	251	-	-	E-1. Zonas verdes
<b>TOTAL</b>	<b>12.371</b>	<b>7.827,54</b>	<b>60</b>	

## RESERVAS PROPUESTAS.

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 2.592.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 1.730.

Totales: 4.322.

## RESERVAS (art. 74 LESOTEX).

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.819.

Reservas Totales 35%: 2.739,60.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 78 plazas de aparcamiento, de ellas 39 tienen carácter público.

## G. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 7.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 29.188,75.

Aprovechamiento: 0,4304.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 12.562,9.

Nº viviendas (orientativo): 95.

Densidad Estimada (viv/Ha): 32,55.

Densidad Máx. (viv/Ha): 40.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 7</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superf. Construible (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	1.458	-	-	E-1. Zonas verdes
1	2.437	2.666,14	20	B-3. Unifamiliar Adosada
2	2.444	2.673,80	20	B-3. Unifamiliar Adosada
2	1.999	-	-	D-1. Dotaciones
2	1.404	1.535,11	12	B-3. Unifamiliar Adosada
3	2.733	2.989,98	23	B-3. Unifamiliar Adosada
3	1.596	-	-	E-1. Zonas verdes
3	2.466	2.697,87	20	B-3. Unifamiliar Adosada
4	280	-	-	E-1. Zonas verdes
5	460	-	-	E-1. Zonas verdes
No Computa 6	62	-	-	E-1. Zonas verdes
<b>TOTAL</b>	<b>17.339</b>	<b>12.562,9</b>	<b>95</b>	

## RESERVAS PROPUESTAS.

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 3.794.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 1.999.

Totales: 5.793.

## RESERVAS (art. 74 LESOTEX).

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 2.919.

Reservas Totales 35%: 4.397.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 126 plazas de aparcamiento, de ellas 63 tienen carácter público.



## H. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 8.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 3.481.

Aprovechamiento Medio: 0,4596.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 1.600.

Nº viviendas (orientativo): 16.

Densidad Máx. (viv/Ha): 46.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 8</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superf. Construible (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	366	-	-	<b>E-1. Zonas verdes</b>
2	237	400	4	<b>B-1 .Manzana Intensiva</b>
3	237	400	4	<b>B-1 .Manzana Intensiva</b>
4	237	400	4	<b>B-1 .Manzana Intensiva</b>
5	237	400	4	<b>B-1 .Manzana Intensiva</b>
<b>TOTAL</b>	1.314	1.600	16	

## RESERVAS PROPUESTAS

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 366.

En esta Unidad de Actuación, por concurrir en ella circunstancias excepcionales:

- Reducido tamaño.

- Situación en contacto con la muralla y el Baluarte de la Cortadura.
- Considerable superficie destinada a viario.

Se eximirá en cuanto al cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en el art. 74 de la LSOTEX, se justifica en el cumplimiento global del Suelo Urbano no consolidado de estos estándares, este aspecto se recoge en el art. 235 de esta Normativa General.

## I. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 9.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 4.215.

Aprovechamiento Medio: 0,4304.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 1.813,33.

Nº viviendas (orientativo): 14.

Densidad Estimada (viv/Ha): 33,21.

Densidad Máx. (viv/Ha): 40.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 9</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superf. Construible (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	1.216	645,76	5	<b>A-1 . Plan Especial</b>
2	2.203	1.167,57	9	<b>A-1 . Plan Especial</b>
<b>TOTAL</b>	3419	1.813,33	14	

**RESERVAS PROPUESTAS**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): -

En esta Unidad de Actuación, por concurrir en ella circunstancias excepcionales:

- Reducido tamaño.

- Situación dentro del casco histórico.

Se eximirá en cuanto al cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en el art. 74 de la LSOTEX, se justifica en el cumplimiento global del Suelo Urbano no consolidado de estos estándares, este aspecto se recoge en el art. 235 de esta Normativa General.

**J. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 10.**

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 9.068.

Aprovechamiento Medio: 0,4304.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 3.902,86.

Nº viviendas (orientativo): 30.

Densidad Estimada (viv/Ha): 33,08.

Densidad Máx. (viv/Ha): 40.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 10</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superf. Construible (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
No Computa 1	267	-	-	E-1. Zonas verdes
2	3879	3.902,86	30	A-1. Plan Especial
3	907	-	-	E-1. Zonas verdes
<b>TOTAL</b>	<b>5.053</b>	<b>3.902,86</b>	<b>30</b>	

**RESERVAS PROPUESTAS**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 907.Dotacionales (m<sup>2</sup>): -

En esta Unidad de Actuación, por concurrir en ella circunstancias excepcionales:

- Reducido tamaño.

- Situación en contacto con la muralla.
- Considerable superficie destinada a viario.

Se eximirá en cuanto al cumplimiento de las reservas mínimas establecidas en el art. 74 de la LSOTEX, se justifica en el cumplimiento global del Suelo Urbano no consolidado de estos estándares, este aspecto se recoge en el art. 235 de esta Normativa General.

## K. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. 11.

Uso Principal: Industrial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 103.857.

Aprovechamiento: 0,511.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 53.114,75.

Nº viviendas (orientativo): 0.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 11</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Superf. Construible (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	8.543	7.261,55	-	C-1. Industrial en polígono
2	6.142	-	-	E-1. Zonas verdes
2	35.273	29982	-	C-1. Industrial en polígono
NO COMPUTA 3	408	-	-	E-1. Zonas verdes
4	3.802,80	-	-	D-1. Dotaciones
4	18.672	15.871,20	-	C-1. Industrial en polígono
5	3.853	-	-	E-1. Zonas verdes
6	1.781	-	-	E-1. Zonas verdes
<b>TOTAL</b>	<b>78.474,80</b>	<b>53.114,75</b>	-	

## RESERVAS PROPUESTAS.

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 11.776,00.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 3.802,80.

Totales: 15.578,80.

## RESERVAS (art. 74 LESOTEX).

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 10.386.

Reservas Totales 15%: 15.578,55.

Se prevén al menos 306 plazas de aparcamiento de carácter público.

## NÚCLEO URBANO: SAN FRANCISCO DE OLIVENZA

## A. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. SF.- 1.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 9.691.

Aprovechamiento Medio: 0,255.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 2.470.

Nº viviendas (orientativo): 19.

Densidad Estimada (viv/Ha): 19,61.

Densidad Máx. (viv/Ha): 30.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN SF1</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie(m2)</b>	<b>Superf. Construible (m2)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	1522	0	0	SF 2.- U. No Residenciales
No computa 1	250	0	0	E. Verdes
2	1.194	0	0	E. Verdes
2	1.131	1.040	8	SF 1.- Casco Urbano
3	985	780	6	SF 1.- Casco Urbano
4	436	0	0	E. Verdes
5	820	650	5	SF 1.- Casco Urbano
<b>TOTAL</b>	<b>6.338</b>	<b>2.470</b>	<b>19</b>	

## RESERVAS PROPUESTAS.

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.630.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 1.522.

Totales: 3.152.

## RESERVAS (art. 74 LESOTEX).

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 969.

Reservas Totales 35%: 864,5.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 25 plazas de aparcamiento, de ellas 13 tienen carácter público.

## NÚCLEO URBANO: SAN JORGE DE ALOR.

## A. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. SJ.- I.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 10.294.

Aprovechamiento Medio: 0,325.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 3.345,54.

Nº viviendas (orientativo): 30.

Densidad Estimada (viv/Ha): 29,14.

Densidad Máx. (viv/Ha): 40.

UNIDAD DE ACTUACIÓN SJ1				
Manzana	Superficie(m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	830	0	0	SJ 4.- U. No Residenciales
1	1.457	0	0	SJ 5.- E. Verdes
1	239	155,44	2	SJ 1.- Casco Urbano
2	4.905	3.190,10	28	SJ 1.- Casco Urbano
<b>TOTAL</b>	7.431	3.345,54	30	

## RESERVAS PROPUESTAS.

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.457.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 830.

Totales: 2.287.

## RESERVAS (art. 74 LESOTEX).

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.029,4.

Reservas Totales 35%: 1.170,94.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 34 plazas de aparcamiento, de ellas 17 tienen carácter público.

## B. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. SJ.- 2.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 13.391.

Aprovechamiento Medio: 0,323.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 4.330.

Nº viviendas (orientativo): 49.

Densidad Estimada (viv/Ha): 37.

Densidad Máx. (viv/Ha): 40.

UNIDAD DE ACTUACIÓN SJ2				
Manzana	Superficie(m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	581	290,5	3	SJ 1.- Casco Urbano
1	653	326,5	3	SJ 2.- Periferia Urbana
2	66	0	0	SJ 4.- U. No Residenciales
2	1.297	648,5	7	SJ 2.- Periferia Urbana
3	1.505	0	0	SJ 5.- E. Verdes
4	3.251	1.625,5	20	SJ 2.- Periferia Urbana
4	420	0	0	SJ 4.- U. No Residenciales
5	2.878	1.439	16	SJ 1.- Casco Urbano
5	65	0	0	SJ 4.- U. No Residenciales
<b>TOTAL</b>	<b>10.651</b>	<b>4.330</b>	<b>49</b>	

## RESERVAS PROPUESTAS.

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.505.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 551.

Totales: 2.056.

## RESERVAS (art. 74 LESOTEX).

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.339,1.

Reservas Totales 35%: 1.515,5.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 43 plazas de aparcamiento, de ellas 21 tienen carácter público.

## C. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. SJ.- 3.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 5.999.

Aprovechamiento Medio: 0,3200.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 1.919,68.

Nº viviendas (orientativo): 11.

Densidad Estimada (viv/Ha): 18.

Densidad Máx. (viv/Ha): 25.

UNIDAD DE ACTUACIÓN SJ3				
Manzana	Superficie(m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	393	0	0	SJ 4.- U. No Residenciales
2	760	0	0	SJ 5.- E. Verdes
3	2.756	1.919,68	11	SJ 3.- Unifamiliar Aislada
<b>TOTAL</b>	<b>3.909</b>	<b>1.919,68</b>	<b>11</b>	



**RESERVAS PROPUESTAS.**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 760.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 393.

Totales: 1.153.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 20 plazas de aparcamiento, de ellas 10 tienen carácter público.

**RESERVAS (art. 74 LESOTEX).**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 599,9.

Reservas Totales 35%: 671,89.

**D. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. SJ.- 4.**

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 14.650.

Aprovechamiento Medio: 0,3200.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 4.688.

Nº viviendas (orientativo): 33.

Densidad Estimada (viv/Ha): 22,526.

Densidad Máx. (viv/Ha): 30.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN SJ4</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie(m2)</b>	<b>Superf. Construible (m2)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	5.127	2.821,71	20	<b>SJ 3.- Unif. Aislada</b>
1	788	0	0	<b>SJ 5.- E. Verdes</b>
2	3.391	1.866.28	13	<b>SJ 3.- Unif. Aislada</b>
3	372	0	0	<b>SJ 4.- U. No Residenciales</b>
3	731	0	0	<b>SJ 5.- E. Verdes</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10.409</b>	<b>4.688</b>	<b>33</b>	

**RESERVAS PROPUESTAS.**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.519.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 372.

Totales: 1.891.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 47 plazas de aparcamiento, de ellas 24 tienen carácter público.

**RESERVAS (art. 74 LESOTEX).**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.465.

Reservas Totales 35%: 1.640,8.

## E. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. SJ.- 5.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 33.744.

Aprovechamiento Medio: 0,305.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 8.115,86.

Nº viviendas (orientativo): 48.

Densidad Estimada (viv/Ha): 14,22.

Densidad Máx. (viv/Ha): 20.

UNIDAD DE ACTUACIÓN SJ5				
Manzana	Superficie(m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
No Computa1	637	0	0	SJ 5.- E. Verdes
1	12.150	6.061,57	32	SJ 2.- Periferia Urbana
2	4.775	2.054,29	16	SJ 2.- Periferia Urbana
3	3374,97	0	0	SJ 5.- E. Verdes
3	7209,81	0	0	SJ 4.- U. No Residenciales
<b>TOTAL</b>	<b>28146,78</b>	<b>8.115,86</b>	<b>48</b>	

## RESERVAS PROPUESTAS.

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 3.374,97.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 7.209,81.

Totales: 10.584,78.

## RESERVAS (art. 74 LESOTEX).

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 3.374,40.

Reservas Totales 35%: 2.840,55.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 81 plazas de aparcamiento, de ellas 41 tienen carácter público.

## F. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. SJ.- 6.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 14.915.

Aprovechamiento Medio: 0,278.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 3.159,67.

Nº viviendas (orientativo): 24.

Densidad Estimada (viv/Ha): 16.

Densidad Máx. (viv/Ha): 25.

UNIDAD DE ACTUACIÓN SJ6				
Manzana	Superficie(m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	3.349	2.099,55	16	SJ 2.- Periferia Urbana
2	1.663	1.060,12	8	SJ 2.- Periferia Urbana
3	1.492	0	0	SJ 5.- E. verdes
3	3549	0	0	SJ 4.- Usos No Residencial
<b>TOTAL</b>	<b>10053</b>	<b>3.159.67</b>	<b>24</b>	

**RESERVAS PROPUESTAS.**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.492.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 3.549.

Totales: 5.041.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 32 plazas de aparcamiento, de ellas 16 tienen carácter público.

**RESERVAS (art. 74 LESOTEX).**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.491,5.

Reservas Totales 35%: 1.106.

**NÚCLEO URBANO: SAN BENITO DE LA CONTIENDA.****A. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. SB.- I.**

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 14.370.

Aprovechamiento Medio: 0,3718.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 5.342,85.

Nº viviendas (orientativo): 41.

Densidad Estimada (viv/Ha): 28,53.

Densidad Máx. (viv/Ha): 35.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN SB1</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie(m2)</b>	<b>Superf. Construible (m2)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	2.041	1.158,30	9	SB 1.- Casco Urbano
1	922	0	0	SB 3.- E. Verdes
2	1.261	715,70	6	SB 1.- Casco Urbano
3	534	0	0	SB 3.- E. Verdes
3	414	0	0	SB 4.- U. No Residenciales
3	6.113,48	3.468,85	26	SB 1.- Casco Urbano
<b>TOTAL</b>	<b>11.285,48</b>	<b>5.342,85</b>	<b>41</b>	

**RESERVAS PROPUESTAS.**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.456.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 414.

Totales: 1.870.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 54 plazas de aparcamiento, de ellas 27 tienen carácter público.

**RESERVAS (art. 74 LESOTEX).**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.437.

Reservas Totales 35%: 1.870.

## B. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. SB.- 2.

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 12.889.

Aprovechamiento Medio: 0,3777.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 4.868.

Nº viviendas (orientativo): 38.

Densidad Estimada (viv/Ha): 29,5.

Densidad Máx. (viv/Ha): 35.

UNIDAD DE ACTUACIÓN SB2				
Manzana	Superficie(m2)	Superf. Construible (m2)	Nº viv.	Zona de Ordenanzas
1	1.291	0	0	SB 3.- E. Verdes
2	2.507	2.007	13	SB 1.- Casco Urbano
3	1.157	810	7	SB 1.- Casco Urbano
4	589	0	0	SB 4.- U. No Residenciales
4	2.930	2051	18	SB 1.- Casco Urbano
<b>TOTAL</b>	8.474	4.868	38	

## RESERVAS PROPUESTAS

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.291.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 589.

Totales: 1.880.

## RESERVAS (art. 74 LESOTEX).

Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 1.289.

Reservas Totales 35%: 1.704.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 49 plazas de aparcamiento, de ellas 25 tienen carácter público.

**NÚCLEO URBANO: SAN RAFAEL DE OLIVENZA.****A. UNIDAD DE ACTUACIÓN NÚM. SR.- I.**

Uso Principal: Residencial.

Superficie Bruta (m<sup>2</sup>): 35.825.

Aprovechamiento Medio: 0,23.

Superficie Constr. (m<sup>2</sup>): 8.285,49.

Nº viviendas (orientativo): 64.

Densidad Estimada (viv/Ha): 17,86.

Densidad Máx. (viv/Ha): 35.

<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN SF1</b>				
<b>Manzana</b>	<b>Superficie(m2)</b>	<b>Superf. Construible (m2)</b>	<b>Nº viv.</b>	<b>Zona de Ordenanzas</b>
1	2066	1033	8	SR 1.- Casco Urbano
2	3801	1900,5	15	SR 1.- Casco Urbano
3	4949,3	2474,65	19	SR 1.- Casco Urbano
4	6002	0	0	SR 2.- U. No Resid.
5	4902	2451	19	SR 1.- Casco Urbano
6	852,69	426,34	3	SR 1.- Casco Urbano
7	530,38	0	0	SR 2.- U. No Resid.
<b>TOTAL</b>	<b>23.103,37</b>	<b>8285,49</b>	<b>64</b>	

**RESERVAS PROPUESTAS.**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): -.Dotacionales (m<sup>2</sup>): 6.532.

Totales: 6.532.

Se trata de una intervención municipal, sobre suelo de su propiedad.

El 25% del aprovechamiento se destinará a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Se prevén al menos 82 plazas de aparcamiento, de ellas 41 tienen carácter público.

**RESERVAS (art. 74 LESOTEX).**Espacios verdes (m<sup>2</sup>): 828,5.

Reservas Totales 35%: 2.899,92.

La ausencia de Suelo, calificado como Espacios Verdes, se justifica por el hecho de contar el Suelo Urbano de S. Rafael de 6.302,10 m<sup>2</sup> de Espacios Verdes para una población de 476 habitantes. El aumento de población estimado (173 habitantes), sobrepasa el estándar requerido legalmente.

Artículo 234. Estudio comparativo del aprovechamiento medio asignado a las áreas de reparto.

El artículo 33 de la LESOTEX, establece la adscripción de suelo destinado a Sistemas Generales a las distintas áreas de reparto, no asignados a ningún sector de suelo urbanizable de manera que el aprovechamiento medio de las áreas de reparto con un mismo uso sea similar y análogamente para unidades de actuación urbanizadora, aunque en este caso no es necesario adscribir Sistemas Generales.

Este Plan General, establece en el art. 217 que tienen la consideración de Área de Reparto independiente:

- Cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable, delimitados por este Plan General.

Asimismo, el Plan General de Olivenza, no contempla Sistemas Generales, adscritos a Sectores de Suelo Urbanizable.

En el art. 230 de esta Normativa General, se consideran coincidentes las delimitaciones fijadas para las áreas de reparto y las unidades de Actuación Urbanizadora consideradas por este Plan General.

En la tabla que a continuación se reproduce, figuran los distintos aprovechamientos medios asignados a las distintas Unidades de Actuación delimitadas en el Suelo Urbano de Olivenza y sus pedanías.

Se ha establecido una diferencia máxima entre los aprovechamientos medidos del 15%, excepto en la Unidad 8, ya se han comentado en las correspondientes fichas las circunstancias particulares que acontecen sobre las Unidades de Actuación 8, 9 y 10, parcialmente consolidadas por la edificación, dentro del casco histórico de Olivenza en contacto con la muralla del siglo XVII.

#### OLIVENZA.

UNIDADES DE ACTUACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO
U.A.1	0,374
U.A.2	0,427
U.A.3	0,363
U.A.4	0,430
U.A.5	0,430
U.A.6	0,430
U.A.7	0,430
U.A.8	0,459
U.A.9	0,430
U.A.10	0,430
U.A.11	0,510

#### PEDANÍAS.

UNIDADES DE ACTUACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO
<b>SAN JORGE DE ALOR</b>	
U.A. SJ-1	0,325
U.A. SJ-2	0,323
U.A. SJ-3	0,320
U.A. SJ-4	0,320
U.A. SJ-5	0,305
U.A. SJ-6	0,278
<b>SAN BENITO DE LA CONTIENDA</b>	
U.A. SB-1	0,3718
U.A. SB-2	0,3777
<b>SAN RAFAEL DE OLIVENZA</b>	
U.A. SR-1	0,231
<b>SAN FRANCISCO DE OLIVENZA</b>	
U.A. SF-1	0,255

#### SECTORES RESIDENCIALES DE OLIVENZA.

SECTORES RESIDENCIALES	APROVECHAMIENTO MEDIO
SECTOR 2	0,471
SECTOR 3	0,471
SECTOR 4	0,418
SECTOR 5	0,425
SECTOR 6	0,419

Artículo 235. Estudio global de edificabilidad en áreas en suelo urbano no consolidado.

Se presenta este estudio comparativo a los efectos de constatar el cumplimiento en su conjunto de los estándares de calidad recogidos en el artículo 74 de la LESOTEX, con el objetivo de justificar la exención parcial en cuanto a estos estándares de las Unidades 8, 9 y 10 de Olivenza, donde concurren una serie de circunstancias ya comentadas en artículos anteriores, que hacen inviable el establecimiento de las reservas de suelo para verde y dotacional requeridas en el mencionado artículo.



<b>OLIVENZA</b>					
<b>UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE</b>	<b>RESERVAS ESPACIOS VERDES</b>	<b>RESERVAS DOTACIONAL</b>	<b>RESERVAS TOTALES</b>	<b>SUPERFICIE BRUTA</b>
U.A.1	9.600,00	2.700,00	660,00	3.360,00	25.648,00
U.A.2	11.699,77	2.737,24	1.877,48	4.614,72	27.376,00
U.A.3	4.207,00	2.214,00	579,00	2.793,00	11.581,48
U.A.4	7.430,00	2.335,00	852,00	3.187,00	17.263,00
U.A.5	16.454,49	3.852,00	3.137,00	6.989,00	38.231,00
U.A.6	7.827,54	2.592,00	1.730,00	4.322,00	18.185,00
U.A.7	12.562,90	3.794,00	1.999,00	5.793,00	29.188,75
U.A.8	1.600,00	366,00	0,00	366,00	3.481,00
U.A.9	1.813,33	0,00	0,00	0,00	4.215,00
U.A.10	3.902,86	907,00	0,00	907,00	9.068,00
U.A.11	53.114,75	11.776,00	3.802,80	15.578,80	103.857,00
<b>TOTALES</b>	<b>130.212,64</b>	<b>33.273,24</b>	<b>14.637,28</b>	<b>47.910,52</b>	<b>288.094,23</b>

Según el artículo 74 de la LSOTEX el 35% de la superficie construable será destinado a reservas

130.212,64 * 0,35 =		45.574,42
Espacios verdes 10%=-	28.809,42	
Espacios verdes 15%=-	19.531,90	
Total reservas mínimo=-		45.574,42

<b>PEDANIÁS</b>					
<b>SAN JORGE DE ALOR</b>					
<b>UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE</b>	<b>RESERVAS ESPACIOS VERDES</b>	<b>RESERVAS DOTACIONAL</b>	<b>RESERVAS TOTALES</b>	<b>SUPERFICIE BRUTA</b>
U.A. SJ-1	3.705,83	1.457,00	830,00	2.287,00	10.294,00
U.A. SJ-2	4.330,00	1.505,00	551,00	2.056,00	13.391,00
U.A. SJ-3	1.919,68	760,00	393,00	1.153,00	5.999,00
U.A. SJ-4	4.688,00	1.519,00	372,00	1.891,00	14.650,00
U.A. SJ-5	8.115,86	3.374,97	7.209,81	10.584,78	33.744,00
U.A. SJ-6	3.159,67	1.492,00	3.549,00	5.041,00	14.915,00
<b>TOTALES</b>	<b>25.919,04</b>	<b>10.107,97</b>	<b>12.904,81</b>	<b>23.012,78</b>	<b>92.993,00</b>

Según el artículo 74 de la LSOTEX el 35% de la superficie construable será destinado a reservas

25.919,04 * 0,35 =		9.071,66
Espacios verdes 10%=-	9.299,30	
Espacios verdes 15%=-	3.887,86	
Total reservas mínimo=-		9.071,66

SAN BENITO DE LA CONTIENDA					
UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIBLE	RESERVAS ESPACIOS VERDES	RESERVAS DOTACIONAL	RESERVAS TOTALES	SUPERFICIE BRUTA
U.A. SB-1	5.342,85	1.456,00	414,00	1.870,00	14.370,00
U.A. SB-2	4.868,00	1.291,00	589,00	1.880,00	12.889,00
<b>TOTALES</b>	<b>10.210,85</b>	<b>2.747,00</b>	<b>1.003,00</b>	<b>3.750,00</b>	<b>27.259,00</b>

Según el artículo 74 de la LSOTEX el 35% de la superficie construible será destinado a reservas

10.210,85 * 0,35 =		3.573,80
Espacios verdes 10%=	2.725,90	
Espacios verdes 15%=	1.531,63	
Total reservas mínimo=		3.573,80

SAN RAFAEL DE OLIVENZA					
UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIBLE	RESERVAS ESPACIOS VERDES	RESERVAS DOTACIONAL	RESERVAS TOTALES	SUPERFICIE BRUTA
U.A. SR-1	8.285,49	0,00	6.532,38	6.532,38	35.825,00
<b>TOTALES</b>	<b>8.285,49</b>	<b>0,00</b>	<b>6.532,38</b>	<b>6.532,38</b>	<b>35.825,00</b>

Según el artículo 74 de la LSOTEX el 35% de la superficie construible será destinado a reservas

8.285,49 * 0,35 =		2.899,92
Espacios verdes 10%=	3.582,50	
Espacios verdes 15%=	1.242,82	
Total reservas mínimo=		2.899,92

SAN FRANCISCO DE OLIVENZA					
UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIBLE	RESERVAS ESPACIOS VERDES	RESERVAS DOTACIONAL	RESERVAS TOTALES	SUPERFICIE BRUTA
U.A. SF-1	2.470,00	1.630,00	1.522,00	3.152,00	9.691,00
<b>TOTALES</b>	2.470,00	1.630,00	1.522,00	3.152,00	9.691,00

Según el artículo 74 de la LSOTEX el 35% de la superficie construable será destinado a reservas

2.470,00 * 0,35 =		864,50
Espacios verdes 10%=	969,10	
Espacios verdes 15%=	370,50	
Total reservas mínimo=		864,50

SECTORES RESIDENCIALES DE OLIVENZA					
SECTORES RESIDENCIALES	SUPERFICIE CONSTRUIBLE	RESERVAS ESPACIOS VERDES	RESERVAS DOTACIONAL	RESERVAS TOTALES	SUPERFICIE BRUTA
SECTOR 4	26.603,83	6.431,00	4.421,00	10.852,00	63.612,00
SECTOR 6	57.360,05	13.838,00	6.449,00	20.287,00	136.728,00
<b>TOTALES</b>	83.963,88	20.269,00	10.870,00	31.139,00	200.340,00

Según el artículo 74 de la LSOTEX el 35% de la superficie construable será destinado a reservas

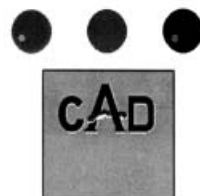
83.963,88 * 0,35 =		29.387,36
Espacios verdes 10%=	20.034,00	
Espacios verdes 15%=	12.594,58	
Total reservas mínimo=		29.387,36

# SERVICIO PÚBLICO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

*Medio a través del cual los ciudadanos pueden conocer sus derechos y obligaciones, y la utilización de los bienes y servicios contenidos en el servicio público de información administrativa y atención al ciudadano  
(Art. 1 del Decreto 139/2000 de información administrativa y atención al ciudadano)*



**SISTEMA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**  
***Http://sia.juntaex.es***



**CENTROS DE ATENCIÓN ADMINISTRATIVA**

C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO	C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO
ALBURQUERQUE	Avda. D. Pablo Lapeña,13	924.01.55.45	JEREZ CABALLEROS	Ermita de S. Antón, s/n	924.02.52.07
ALCANTARA	C/Cuatro Calles, 1	927.01.85.20	LLERENA	Avda. Jesús Nazareth, 40	924.02.65.33
ALMENDRALEJO	Estación Enológica Apdo.96	924.01.72.25	LOGROSAN	Doctor Riero Sorapán, 16	927.02.25.72
AZUAGA	Avda. S.Tomás Aquino, s/n	924.01.82.06	MÉRIDA	Paseo de Roma, s/n	924.00.51.06
BADAJOS	Avda. de Huelva, 2	924.01.20.20	MIAJADAS	C/Correderas, 17	927.02.96.81
CABEZA DEL BUEY	C/ Alemania, 1	924.01.99.72	MONESTERIO	C/ Ramon y Cajal, 55	924.02.36.27
CACERES	Avda. Primo de Rivera, 2	927.00.15.20	MONTANCHEZ	Pza de España, 1	927.02.35.56
CASAR DE PALOMERO	Pza. España, 1	927.43.60.44	MONTEHERMOSO	Pza. España, 1-2º	927.43.02.11
CASTAÑAR DE IBOR	Pza. España, s/n	927.55.46.95	MONTIJO	C/ Extremadura, 1	924.00.49.01
CASTUERA	C/ La Fuente, 24	924.02.07.76	MORALEJA	C/ Ronda de los Molinos, 4	927.01.37.02
CÓRIDA	Avda. Virgen de Argeme, 1	927.01.32.50	NAVALMORAL MATA	C/ Camino del Pozón,1	927.53.09.77
DON BENITO	C/ Canalejas, 1	924.02.14.84	OLIVENZA	Avda. Villanueva del Fresno, s/n	924.01.45.30
FREGENAL SIERRA	Santa Clara, 4º- 1º	924.02.24.21	PLASENCIA	Avda. Dolores Ibárruri, s/n	927.01.74.81
FUENTES CANTOS	C/ Nicolás Megía, 21	924.02.36.23	TALARUBIAS	Pza. España, 1- Bajo	924.01.99.68
GUAREÑA	Ctra. Oliva, s/n	924.02.45.38	TRUJILLO	C/Fco. Becerra,2	927.02.72.11
HERRERA DUQUE	C/ Ángel Bañuelo,1	924.01.94.23	VALENCIA ALCANTARA	C/ Esteban López, 20	927.02.82.14
HERVAS	Pza. González Fiori, 5	927.48.10.77	VILLAFRANCA BARROS	C/Calderón de la Barca, 2	924.02.82.26
HOYOS	C/Marialba,14	927.01.38.56	VILLANUEVA SERENA	C/ Parque Constitución,12	924.02.18.74
JARAIZ DE LA VERA	Ctra. Plasencia- Alcorcón	927.01.48.59	ZAFRA	Ctra. De los Santos, s/n	924.02.96.34



**TELÉFONO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**  
**901 601 601**

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia

*Dirección General de Coordinación e Inspección*

# EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Se consolida, por ello, la edición del DOE en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

## 1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del DOE

Durante el año 2005 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

## 2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2005, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el DOE en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

## 3.- Adquisición de CDs anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CDs de los años 2000-2004, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2005 o adquisición de CDs anuales dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

### Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2005: 39,04 euros.
- CDs año 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004 (cada uno): 19,52 euros.



# NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2005

## I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2005 en el CD correspondiente al último trimestre.

## 2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

## 3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2005, es de 97,58 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 8,13 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,14 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,93 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,76 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

## 4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pucyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almodóvar, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

## 5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2005 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2005. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia

Secretaría General

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA  
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56



**Precio ejemplar: 9,76 euros**