



ACUERDO de 27 de abril de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre aprobación definitiva del Plan General Municipal "simplificado" de Arroyomolinos. (2023AC0026)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 27/04/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

I. Antecedentes.

El 29/09/2016 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente epigrafiado, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días. El anuncio se publicó en el DOE de 02/11/2016 y en un diario de tirada regional, habiéndose presentado alegaciones, según consta en el expediente. El 02/09/2019 se adoptó por el Pleno el acuerdo de aprobación provisional, abriendo un nuevo periodo de información pública, con la publicación del anuncio en el DOE de 09/10/2019 y en la sede electrónica municipal, siendo objeto de una nueva aprobación provisional el 08/04/2021.

Tras el último acuerdo de aprobación provisional, la CUOTEX, en sesión de 30/09/2021, acordó dejar en suspenso su pronunciamiento sobre el Plan General Municipal al presentar deficiencias que debían ser aclaradas y/o corregidas. En respuesta al citado acuerdo, el Pleno municipal aprobó provisionalmente una nueva propuesta técnica el 30/09/2022, que fue sometida de nuevo a la consideración de la CUOTEX, que en su sesión de 26/01/2023 acordó de nuevo dejar en suspenso su pronunciamiento al seguir presentando el Plan deficiencias que impedían su aprobación definitiva.

Ahora se remite un proyecto que ha sido objeto de un nuevo acuerdo de aprobación provisional por el Pleno municipal celebrado el 10/03/2023, con el que se da respuesta al último acuerdo de la CUOTEX de 26/01/2023.

Consta haberse notificado la aprobación inicial a los órganos gestores de los patrimonios autonómico y estatal, en cumplimiento de las respectivas leyes de patrimonio.

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

El Plan ha sido sometido al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación de la declaración ambiental estratégica el 04/02/2021. Y que fue modificada el 05/07/2022.



II. Competencia.

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), modificada por la Ley 5/2022, de 25 de noviembre, de medidas de mejora de los procedimientos de respuesta administrativa a la ciudadanía y para la prestación útil de servicios públicos, dispone en su disposición transitoria cuarta que los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la LSOTEX, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOTUS, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia. En consecuencia, habiendo sido aprobado inicialmente el presente Plan General Municipal con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUS, se tramita de acuerdo con lo previsto en la LSOTEX.

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

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

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

III. Procedimiento.

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

Y en virtud de lo previsto en la disposición adicional tercera de la LSOTEX, tras las modificaciones operadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y la Ley 10/2015, de 8 de abril, Arroyomolinos ha optado por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado con sujeción a determinadas reglas, al contar con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho.



IV. Análisis.

El asunto fue examinado en la sesión de la CUOTEX de 26/01/2023, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complemente, justifique y corrija la documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo, y lo detallado en los informes técnico y jurídico que lo acompañan.

Se ha aportado nueva documentación, donde la propuesta se realiza con una mayor precisión y calidad, corrigiendo las deficiencias documentales y sustantivas apreciadas por la CUOTEX en su sesión de 21/01/2023. Esta nueva propuesta ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 10/03/2023.

El 04/02/2021 se formuló la declaración ambiental estratégica favorable del Plan General Municipal mediante resolución de la Dirección General de Sostenibilidad, que concluye que, siempre que se cumplan los requisitos ambientales en ella expresados, no se producirán efectos ambientales significativos de carácter negativo. Posteriormente, el 05/07/2022, a raíz de los cambios introducidos en el Plan, se modifica la declaración ambiental estratégica mediante resolución de la Dirección General de Sostenibilidad, concluyendo que cumpliendo los requisitos ambientales previstos no se producirán efectos ambientales significativos de carácter negativo.

Arroyomolinos cumple los requisitos exigibles para acogerse régimen simplificado mencionado con anterioridad, y propone para su aprobación un Plan General Municipal que se adapta en lo básico a la estructura documental prevista en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la declaración ambiental estratégica.

El expediente ha seguido el procedimiento dispuesto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX para su aprobación.

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

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal.



V. Acuerdo.

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

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

ACUERDA

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

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

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

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

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

V.º B.º

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

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

**ANEXO I**

TÍTULO 1

Contenido común estructural

CAPÍTULO 1.1

Definiciones generales

SUBCAPÍTULO 1.1.1. DEFINICIONES GENERALES

Artículo 1.1.1.1. Definiciones generales.

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

Parámetros urbanísticos.

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

Alineación.

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

Manzana.

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Parcela o parcela urbanística.

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

Línea de edificación.

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

Ancho de vial.

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



Rasante.

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

Artículo 1.1.1.2. Parcela.

Parcela edificable.

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

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

Parcela mínima.

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

Parcela afectada.

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

Parcela protegida.

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

Linderos o lindes.

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



Lindero frontal o frente de parcela.

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

Fondo de parcela.

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

Círculo inscrito.

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

Cerramiento de parcela.

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

Artículo 1.1.1.3. Posición de la edificación.

Edificación alineada.

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

Fondo edificable.

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

Profundidad máxima edificable.

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

Edificación retranqueada.

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

Patio abierto.

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



Superficie libre.

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

Edificación aislada.

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

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

Edificación libre.

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

Artículo 1.1.1.4. Intensidad de la edificación.

Superficie ocupada.

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Coefficiente de ocupación por planta.

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

Superficie edificable.

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

Coefficiente de edificabilidad o Edificabilidad.

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

Artículo 1.1.1.5. Volumen y forma de la edificación.

Nivel de rasante.

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



Altura de la edificación.

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

Altura total.

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

Altura de las instalaciones.

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

Altura de planta.

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

Altura libre de planta.

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

Planta baja.

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

Planta de pisos.

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Entreplanta.

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

Bajo cubierta.

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

Sótano.

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



Semisótano.

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

Cuerpos volados.

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

Cuerpos cerrados.

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

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

Cuerpos abiertos.

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

Elementos salientes.

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

Volumen de la edificación.

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

Pendiente de cubierta.

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



TÍTULO 2.

Determinaciones particulares del municipio estructurales

CAPÍTULO 2.1.

Generalidades

SUBCAPÍTULO 2.1.1. NATURALEZA Y CARÁCTER DEL PLAN GENERAL

Artículo 2.1.1.1. Contenido.

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

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

Artículo 2.1.1.2. Objeto.

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

Artículo 2.1.1.3. Marco legal de aplicación.

El Plan General Municipal de Arroyomolinos se redacta de acuerdo con las determinaciones generales de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001 y la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX, acogiéndose a la disposición adicional tercera de esta ley.



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

El contenido básico del derecho de propiedad del suelo será el regulado por la legislación vigente en dicha materia, estando vigente el real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

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

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

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

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

Artículo 2.1.1.4. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 2.1.1.5. Vigencia.

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

Artículo 2.1.1.6. Interpretación de documentos.

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

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

Artículo 2.1.1.7. Revisión.

- Se entiende por revisión del PGM. La adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecida en la misma, que supongan cambios sustanciales de su contenido respecto al modelo territorial adoptado en el Plan General.
- Se recomienda la revisión trascurrido un periodo máximo de ocho años, o por orden de la Junta de Extremadura, de oficio o a instancia del Ayuntamiento cuando las circunstancias lo aconsejen.

Se considera necesaria la revisión en los siguientes supuestos:

- Por derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística bajo cuya aplicación se formulan, siempre que así se contemple en dichos cambios de la legislación o le afecten de forma substancial.
- También sería necesaria la revisión del planeamiento por la presencia de algún fenómeno de alcance local, comarcal o supra comarcal que pueda incidir en modo importante en el esquema territorial o económico del municipio, a juicio de la Administración Regional o Local.
- Por aprobación de Planes Directores Territoriales de coordinación que afecten al territorio municipal y afecten de forma substancial al modelo urbano del PGM.



- Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima o del suelo calificado como industrial.
- Acorde al artículo 81.1.b de la LSOTEX la revisión será necesaria cuando una modificación o por acumulación de modificaciones puntuales desde la aprobación del PGM se lleve a un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización superiores al 30 por ciento.

Artículo 2.1.1.8. Modificación.

- Se entiende por modificación toda alteración sustancial del Plan general que no comporte los efectos de una revisión.
- Toda modificación cumplirá las determinaciones del artículo 105 del Reglamento de Planeamiento y su contenido será el determinado en el artículo 106.
- Se podrán realizar en cualquier momento, si se realizan antes de un año de la entrada en vigor del Plan no podrán alterar determinaciones de la clasificación del suelo ni de la calificación que afecte a zonas verdes, deportivas, de recreo o equipamientos colectivos.
- No podrán iniciarse tramitaciones de modificaciones una vez producidos los supuestos previstos por el Plan para su revisión.
- No se consideran alteraciones sustanciales los reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones del PGM.
- —A tales efectos, la Corporación Municipal constatará anualmente la adecuación de las determinaciones específicas del PGM. a los objetivos generales y en su defecto, instruirá el expediente de modificación pertinente para resolver la problemática urbanística detectada en su aplicación.

Artículo 2.1.1.9. Competencia.

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



Artículo 2.1.1.10. Abreviaturas utilizadas.

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

CF Consejería de Fomento.

DGOTU Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

CUOTEX Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

LSOTEX Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, de 14/12/01.

LS Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, de 7/2015.

NU Normas Urbanísticas.

PGM Plan General Municipal.

PE Plan Especial.

PP Plan Parcial.

ED Estudio de Detalle.

PU Proyecto de Urbanización.

RD Reglamento de Disciplina Urbanística.

RG Reglamento de Gestión.

RP Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

SNU Suelo No Urbanizable.

SU Suelo Urbano.

SUB Suelo Urbanizable.

AR Área de reparto.

UA Unidad de Actuación.

SU Sector de Suelo Urbanizable.



CAPÍTULO 2.2.

Disposiciones

SUBCAPÍTULO 2.2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 2.2.1.1. Clasificación del suelo.

El presente PGM. acorde al artículo 8 de la LSOTEX y el artículo 1 del RP clasifica los terrenos que comprenden el término municipal de Arroyomolinos (Cáceres) en: Suelo Urbano (SU) y Suelo no Urbanizable (SNU) y su delimitación se refleja en el plano OE2.

Artículo 2.2.1.2. Suelo Urbano.

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

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

Se reconoce como suelo urbano el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica del PGM. Únicamente los planos (OE3) a escala 1:2.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbano; careciendo de valor legal la referencia de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

Artículo 2.2.1.3. División del Suelo Urbano.

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

- a) Suelo urbano consolidado, en el que no es necesario otro requisito para la edificación que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto por estas Normas, teniendo por tanto estos terrenos la condición de solares.



b) Suelo urbano no consolidado, que se clasifican como urbano en virtud del artículo 9.1b) de la LSOTEX. Pueden estar incluidos en Unidades de Actuación o no y constituyen áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen un solar, por estar sometidas a transformación del suelo o de las edificaciones existentes, por preverse alguna actuación para ellas, por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar con el grado preciso de ajuste las alineaciones y rasantes oportunas, o porque se les atribuya un aumento de la edificabilidad, es precisa una actuación de desarrollo, gestión o ejecución previa a la concesión de licencia, que puede ser fundamentalmente de los siguientes tipos: reparcelación, ajuste de la ordenación detallada, urbanización, cesiones de suelo acorde al artículo 27 del RP

Artículo 2.2.1.4. Suelo Urbanizable.

El presente PGM. no clasifica suelos urbanizables, por considerar innecesaria la incorporación de nuevos suelos de cara a satisfacer las demandas previsibles. No obstante, mediante modificación del PGM, en caso de justificar su necesidad, se podrán clasificar como suelo urbanizable aquellos terrenos que por considerarlos aptos para su incorporación al proceso urbano acorde con las determinaciones del artículo 10 de la LSOTEX y el artículo 5 del RP.

Artículo 2.2.1.5. Suelo No Urbanizable.

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

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

Artículo 2.2.1.6. División del Suelo No Urbanizable.

El SNU se divide en categorías acordes al artículo 7 del RP, cada una de las cuales viene afectada a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones, las dos categorías básicas son:

SNUC Suelo no urbanizable común.

SNUP Suelo no urbanizable protegido.

La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU se define gráficamente en los planos de ordenación (OE2) a escala 1:20.000, viene dada por una serie de parámetros y valores objetivos de uso y aprovechamiento del suelo.



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

Pertenecen a la categoría SNUC Suelo no urbanizable común aquellos suelos que no tengan una protección expresa en el plano OE2, por tratarse de eriales, tierras de cultivo en secano de calidad normal, terrenos incultos, sin valores naturales o culturales de interés y además resultan inadecuados o innecesarios para el desarrollo urbano.

En los suelos clasificados como SNUP se distinguen las categorías:

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

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

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

SNU- PAA Suelos de Protección Ambiental a los arroyos.

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

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

SNU-PCR Protección Arqueológica.

SNU-PCH Protección edificios y elementos históricos.

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

Las áreas objeto de Protección Natural (SNU-PN) están constituidas por aquellos suelos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza. Se dan los siguientes espacios:



SNU- PNH Hábitats incluidos en la Directiva 92/43 CEE.

SNU- PNLAA Suelos de Protección Natural ZEC Aljucén Alto.

SNU- PNLCB Suelos de Protección Natural del ZEC. Embalse Cornalvo y Sierra Bermeja.

d) Suelo no urbanizable de protección Paisajística (SNU-PP).

Las áreas objeto de Protección Paisajística (SNU-PP) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores paisajísticos y calidad visual merecen una protección por ser fundamentales para la identidad territorial. Se da una subcategoría:

SNU- PP1 Suelos de Protección Paisajística Sierra de Montánchez.

SNU-PP2 Suelos de Protección Paisajística Cuencas arroyos Aljucén, Fresneda y Sierra del Saltillo.

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

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

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras.

SNU- PIM Suelos de Protección a caminos.

SNU- PIV Suelos de Protección a vías pecuarias.

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

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PE) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores productivos merecen una protección de los mismos por ser fundamentales para el desarrollo económico del municipio. Se dan dos subcategorías:

SNU- PEM Suelos de Protección Estructural a montes de utilidad pública.

SNU- PEA Suelos de Protección Estructural Agropecuaria.



SUBCAPÍTULO 2.2.2. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 2.2.2.1. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 2.2.2.2. Regulación estructural de usos.

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

Artículo 2.2.2.3. Usos globales estructurales.

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

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



Artículo 2.2.2.4. Situación de actividades y compatibilidad de usos.

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

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



Normas Urbanísticas, la admisión de aquel uso se determinará por el órgano competente para el otorgamiento de la licencia teniendo en cuenta las circunstancias siguientes:

- Características de la actividad.
- Informes de las Administraciones sectoriales competentes en virtud de la legislación específica que la afecte.
- Repercusión de la actividad en su ámbito inmediato.

Artículo 2.2.2.5. Compatibilidad del uso residencial.

1. Los usos residenciales pormenorizados, unifamiliar, plurifamiliar y comunitario serán compatibles entre si en todas las situaciones excepto en la (5), en plantas sótano y semisótano so lo son admisibles dependencias de usos auxiliares al residencial como garajes y trasteros.
2. El uso residencial será compatible con usos Terciarios pormenorizados y especializados en las siguientes situaciones:
 - Comercial.
 - Local especializado en situación 1, 2, 3.
 - Centro comercial en situación 1, 2.
 - Hotelero.
 - Hoteles 1, 2.
 - Pensiones 1, 2, 3, 4.
 - Oficinas.
 - Todos los usos especializados 1, 2, 3, 4.
 - Recreativos.
 - Todos los usos pormenorizados 1, 2, 3.
 - Discotecas 1, 2.
3. El uso residencial será compatible con usos Industriales pormenorizados en las siguientes situaciones:
 - Industrial Talleres: 2, 3.



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

— Comunicación.

Red Viaria 1, 2.

Terminal de autobuses 1, 2.

Servicios Complementarios 1.

Aparcamientos 1, 2, 3.

— Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle.

— Equipamientos.

Infraestructuras 1.

Educativos 1, 2.

Guarderías 1, 2, 3.

Cultural Deportivo 1.

Gimnasio 1, 2, 3.

Socio Cultural 1, 2, 3.

Religioso 1, 2, 3.

Administrativo Institucional 1, 2, 3.

Sanitario Asistencial 1, 2, 3, en 4 consulta particular.

Artículo 2.2.2.6. Compatibilidad del uso Industrial.

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

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

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



— Comunicación.

Servicios Complementarios 1, 2, 6.

Aparcamientos 1, 2.

— Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle.

— Equipamientos.

Infraestructuras 1, 2.

Educativos 1,2.

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

Cultural Deportivo 1, 2.

Administrativo Institucional 1, 2.

Sanitario Asistencial 1, 2.

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

Artículo 2.2.2.7. Compatibilidad del uso Dotacional.

1. El uso Dotacional no es compatible con ningún otro uso, excepcionalmente se acepta el uso unifamiliar vinculado a la actividad hasta una superficie máxima de 200 m², en todas las situaciones excepto en la 5.
2. El uso pormenorizado Dotacional Zonas Verdes será compatible con usos dotacionales distintos y Terciarios pormenorizados complementarios en las situaciones 1, 2, 3 y 6 hasta una edificabilidad máxima de 0,02 m²/m².

Artículo 2.2.2.8. Compatibilidad del uso Terciario.

1. El PGM. no propone zonas suelos calificados con uso global Terciario.
2. El uso pormenorizado Terciario Hostelero será compatible con otros usos Terciarios pormenorizados distintos en las situaciones: 1,2.
3. El uso Terciario Hostelero será compatible con usos Dotacionales pormenorizados en las siguientes situaciones:

— Comunicación.

Servicios Complementarios 1, 2, 6.

Aparcamientos 1, 2.

— Zonas Verdes 1, 2 con Estudio de Detalle.

— Equipamientos.

Infraestructuras 1, 2.

Sanitario Asistencial 1, 2.

Artículo 2.2.2.9. Compatibilidad del uso Agropecuario.

1. El PGM. en el Capítulo correspondiente al SNU del Título de Ordenación Estructural desarrolla todas las posibilidades de usos compatibles en suelos destinados a uso agropecuario y las condiciones de la edificación para cada uso compatible.

Artículo 2.2.2.10. Zonificación. Áreas Normativas.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso global, se divide en distintas zonas de ordenación urbanística, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.4, siendo determinación estructural los usos globales asignados a cada zona de ordenación y la edificabilidad.

Las zonas son las siguientes:

ZOU_s	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD
ZOU 1	Casco Consolidado	Residencial	Neta 2,0 m ² /m ²
ZOU 2	Zona Industrial	Industrial	Neta 1,00 m ² /m ²
ZOU 3	Equipamiento	Dotacional	Neta 2,0 m ² /m ²
ZOU 4	Zonas Verdes	Dotacional	Neta 0,02 m ² /m ²
ZOU 6	SUNC-1	Industrial	Bruta 0,819 m ² /m ²
ZOU 7	SUNC-2	Industrial	Bruta 0,868 m ² /m ²



TÍTULO 3.

Ordenación de carácter estructural

CAPÍTULO 3.1.

Directrices

SUBCAPÍTULO 3.1.1. DIRECTRICES

Artículo 3.1.1.1. Finalidad y objetivos del Plan General.

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

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

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

Nivel territorial.

- a) El valor paisajístico de las Sierra de Montánchez, en especial la Garganta de los Molinos.
- b) Los valores de fauna y de flora de la cuenca del arroyo Fresneda, Río Aljucén y Sierra del Saltillo.
- c) Los LIC Aljucén alto y LIC Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja.
- d) Los hábitats incluidos en la Directiva 92/43 CEE.
- e) La red de caminos y vías pecuarias existente.
- f) La implantación de industrias corcheras en snu.



Nivel Urbano.

- a) Puesta en valor del conjunto histórico.
- b) Conservación de la compacidad actual de la estructura urbana residencial.
- c) El desarrollo del uso industrial en suelo urbano.

Los elementos anteriores han sido determinantes en la ordenación urbanística, generando normativas de protección en unos casos y en otros la de regulación para su implantación.

CAPÍTULO 3.2.

Condiciones edificatorias en suelo no urbanizable

SUBCAPÍTULO 3.2.1. PLANEAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.2.1.1. Desarrollo normal.

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

Artículo 3.2.1.2. Planes especiales en SNU.

1. En SNU el Plan General no delimita zonas concretas de suelo para su desarrollo mediante planes especiales.
2. En SNU se podrán formular Planes Especiales no previstos en el Plan General con alguna de las finalidades marcadas por la ley en este tipo de suelo:
 - Establecimiento de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento, a las instalaciones y redes para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.
 - Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje, medio físico y rural y de sus vías de comunicación.
3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentos especificados en los artículos 75 y 84 del RP.

Para la aprobación de estos Planes Especiales se contará con informe favorable de los Organismos Competentes de la Junta de Extremadura.

Artículo 3.2.1.3. Otras actuaciones y limitaciones.

1. En SNU no se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajuste en su caso a las legislaciones específicas en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones no vinculadas que se autoricen en este PGM. Según las distintas categorías de SNU. Estas actuaciones pueden ser autorizadas por el Ayuntamiento siendo preceptiva la obtención de la Calificación Urbanística, para las actuaciones indicadas en el artículo 23 de la LSOTEX, cuyo contenido es establece en el artículo 27. Las calificaciones comportan la obtención previa del informe favorable de impacto ambiental del órgano competente de la Junta de Extremadura, cuando este sea exigible por la legislación medio ambiental. Cuando las construcciones se sitúen dentro de la zona de protección de dominios públicos o infraestructuras, se requerirá el informe favorable de la Administración sectorial competente.
2. También podrán obtener licencia municipal las edificaciones que de manera expresa se autoricen en estas NU., en las distintas categorías de SNU., de uso dotacional y terciario que deban emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados vivienda familiar, y siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 3.2.1.4. Definición de Núcleo de Población.

1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 17.3.b.4 de la LSOTEX, se considerará que existen condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población en todos los casos de actuación en SNU en los que no se dé exacto cumplimiento a lo dispuesto en el presente capítulo sobre regulación de usos y actuaciones permitidas en SNU. En las edificaciones destinadas a vivienda familiar se considerará núcleo de población cuando la distancia entre cualquiera existentes y la nueva sea inferior a 25 m., o cuando la densidad de viviendas de la zona sea superior a una vivienda por cada 20.000 m²., computando la vivienda que se pretende construir y todas las existentes en las parcelas colindantes, dividiendo por la suma de la superficie de la parcela en que se pretende construir más la de todas las colindantes.
2. Se considerará que se forma núcleo de población con la realización de edificaciones, construcciones, obras o instalaciones, cuando teniendo en cuenta las edificaciones existentes en las unidades aptas para la edificación colindantes, se diera lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de servicios o infraestructuras comunes de carácter urbano e innecesarias para la explotación rústica del suelo.



3. También se considerará susceptible de formar núcleo de población las segregaciones o actos sobre la estructura de la propiedad, descritos en el apartado 5. del artículo 3.2.2.2

Artículo 3.2.1.5. Condiciones generales de la edificación y uso del suelo.

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

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

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

- Realizarse en una parcela que cumpla las condiciones de parcela mínima edificable para la categoría de SNU., en que se pretenda ubicar.
- Se separará una distancia mínima a carreteras, acorde a la legislación de carreteras, 15 a ejes de caminos y 5 metros al resto de los linderos
- Justificar la no formación de núcleo de población acorde con las determinaciones de esta UN.
- Informe de impacto ambiental favorable.
- En lugares de paisaje abierto no podrán limitar el campo visual de valores naturales panorámicos ni desfigurar el paisaje en particular las perspectivas del núcleo e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- Las construcciones armonizarán con el entorno inmediato, así como no presentar paramentos inacabados, debiendo usar formas, materiales y colores que favorezcan la integración en el entorno.
- Las construcciones y actividades deberán justificar la calidad del abastecimiento de agua acorde a la actividad y la depuración de los residuos sólidos y vertidos derivados de la actividad asegurando la conservación medio ambiental de las parcelas en que se sitúen y del entorno natural.



SUBCAPÍTULO 3.2.2. USOS PERMITIDOS EN EL SNU SIN NECESIDAD DE OBTENER CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, y con las limitaciones que para cada categoría se contienen en el presente capítulo, podrán realizarse sin obtención previa de calificación urbanística los actos que amparan el derecho de propiedad y el régimen jurídico del SNU. Que comportan los usos primarios y naturales, expresados en los artículos 13 y 18.2 de la LSOTEX:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados.
- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, acordes a la legislación.
- Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.
- Los vallados de fincas mediante setos o mallas y soportes metálicos.
- La reposición de muros previamente existentes y la de los elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores de edificaciones existentes, así como la reforma o rehabilitación de estas últimas, siempre que, en este último caso, no alteren la tipología edificatoria, y no comporten incremento de la superficie construida originaria, ni afecten a elementos estructurales.
- La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

Con carácter general, los usos y actividades autorizados en esta clase de suelo se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y 19 de la LSOTEX y la no necesidad de obtención de Calificación urbanística no exime de la obligatoriedad de obtener los informes sectoriales que le sean de afección la actividad o la situación de la misma y la correspondiente licencia de obra para las edificaciones e instalaciones que la precisen.

Artículo 3.2.2.2. Instalaciones desmontables para mejora de cultivos.

Con carácter general en el s.n.u se admitirán las instalaciones de mejora de cultivos tipo túneles de protección, sombreado e invernaderos, de carácter temporal y que no impliquen la necesidad



de cimentación para su instalación y que no tengan la consideración de construcciones según la legislación de la edificación vigente. Los invernaderos con dimensiones y estructuras propias de naves industriales que precisan cimentación, serán considerados construcciones, no precisan calificación urbanística pero sí licencia de obras.

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

Documentación: Se adecuará a la normativa sectorial de aplicación y al procedimiento que establezca la legislación autonómica en el momento de tramitación.

Artículo 3.2.2.3. Vallados de fincas.

Se realizarán según las determinaciones del Decreto 226/2013, de 5 de diciembre de 2013, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Materiales: Se realizarán con seto vegetal o vallados con alambre y malla metálica acorde a las determinaciones de la administración de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura. La altura máxima será de 2 metros.

Retranqueos a lindes y caminos: Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, con las siguientes medidas.

Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3 metros al eje del camino.

Cuando el camino tenga una anchura de vía de 6 metros, o superior, no se precisa retranqueo.

Documentación: No se precisa licencia de obra, es preceptivo el régimen de comunicación previa (artículo 172 de la LSOTEX) se presentará memoria valorada con descripción de los materiales y forma de ejecución, acompañada de estudio de impacto ambiental.

Artículo 3.2.2.4. Reposición de muros y edificaciones existentes.

Condiciones y requisitos:

Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de los usos autorizados en cada una de las categorías de SNU, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los res-



pectivos tipos de SNU y las determinaciones de la LSOTEX y legislación sectorial de aplicación en el momento de tramitar la actuación. En este momento será de aplicación las determinaciones del artículo 26.1.c y la Disposición adicional séptima de la LSOTEX.

También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, bajo las mismas condiciones y siempre que éstas conserven la estructura esencial. En ningún caso podrá alterarse la estructura, incrementar la superficie construida en más de un 10% o el uso original si no es compatible en la categoría de suelo en que se situó la edificación.

En los casos de rehabilitación de vivienda, manteniendo el uso existente, el proyecto deberá reunir las mismas características de habitabilidad que se fijan para todos los edificios de viviendas en este capítulo.

Si se realizan vertidos, estos serán acordes a lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico o legislación aplicable. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, con conexión a la red general o por medio de fosa séptica de validez reconocida.

Las construcciones, armonizarán con el entorno, entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los originales o tradicionales de la zona.

Documentación:

Se aportarán los mismos documentos que en suelo urbano, la tramitación se realizará según la legislación vigente en el momento de la actuación.

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

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

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



La parcela mínima será la unidad mínima de cultivo o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente, por aplicación de la legislación vigente en el momento de la tramitación.

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

Condiciones y requisitos:

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

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

SUBCAPÍTULO 3.2.3. USOS PERMITIDOS EN EL SNU CON NECESIDAD DE OBTENER CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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

El suelo no urbanizable precisa ser calificado, 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 la necesidad de obtener calificación urbanística a los efectos de la legislación vigente:

El uso de estas construcciones tendrá por objeto los:

- a) La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.



- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- h) El establecimiento de instalaciones de obtención de energía a partir de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o recursos naturales renovables, no contaminantes y que tras su desmantelación permitan la reposición del suelo a su estado natural.

Si se realizan vertidos, estos serán acordes a lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico o legislación aplicable. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, con conexión a la red general o por medio de fosa séptica de validez reconocida.

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

Documentación:

La necesidad de obtención de Calificación urbanística no exime de la obligatoriedad de obtener los informes sectoriales que le sean de afección la actividad o la situación de la misma.

Se aportarán los mismos documentos que en suelo urbano, la tramitación se realizará según la legislación vigente en el momento de la actuación, acompañado de la evaluación ambiental que le corresponda se según la actividad.



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

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

La parcela mínima tendrá una superficie mínima de hectárea y media o la que excepcionalmente pueda admitir la calificación urbanística establecida por la Consejería competente, en el caso de ser esta necesaria por el uso a que se destina la edificación.

SUBCAPÍTULO 3.2.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO

Artículo 3.2.4.1. Edificaciones permitidas.

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



c) La vivienda familiar aislada.

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

3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.
4. Para que puedan autorizarse edificaciones en suelo no urbanizable se requiera la justificación del cumplimiento de las medidas de autoprotección indicadas en la Orden de 15 de octubre de 2019 que establece las medidas de autoprotección o autodefensa frente a incendios forestales, para lugares o construcciones vulnerables y aisladas.

En el caso de agrupaciones de viviendas o infraestructuras de cierta magnitud será precisa una Memoria Técnica de prevención acorde a la Orden de 24 de octubre de 2016.

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

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

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

- a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la unidad mínima de cultivo de la zona en la que se pretende situar la construcción o la registral existente con anterioridad a la entrada en vigor del plan general municipal, con superficie mínima superior a 15.000 m².



- b) Se separará una distancia mínima de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y 5 metros al resto de los linderos.
- c) La superficie máxima edificable será de 15 m², en una sola planta y con una altura máxima hasta la cumbrera de la cubierta de 4,0 metros.
- d) Se utilizarán los materiales con acabados tradicionales u otros materiales con acabados exteriores enfoscados y pintados en blanco, teja roja o chapa de color rojo en la cubierta y la carpintería será de madera o metálica en colores tradicionales.
- e) El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas, si no existen.
- f) El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola o ganadero.
- g) La distancia mínima al límite del suelo urbano o suelo apto para urbanizar será de 50 metros en línea recta.

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

- a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la unidad mínima de cultivo de la zona en la que se pretende situar la construcción o la mínima que permita la legislación urbanística en el momento de la tramitación de la construcción.
- b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y de 5 metros al resto de los linderos.
- c) La superficie máxima edificable será del 10 % de la superficie total de la parcela.
- d) El número máximo de plantas será de una.
- e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 6,5 metros.
- f) El suministro eléctrico podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.
- g) Cuando las naves tengan por objeto albergar animales, según el tipo y número de animales, el proyecto deberá recoger la solución adoptada para la eliminación de residuos sólidos y líquidos, no autorizándose los pozos ciegos ni cualquier otro sistema que sea susceptible de provocar contaminación de aguas superficiales o subterráneas, o extensión de malos olores hacia la población. La distancia mínima al suelo urbano o apto para urbanizar será en cada caso la establecida en la legislación específica vigente Medio



Ambiental y sobre Higiene y Sanidad Animal, para su situación se tendrán en cuenta los vientos dominantes.

- h) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. Preferentemente el acabado exterior será enfoscado y pintado en fachadas, las cubiertas serán acabadas en teja roja, chapa o placas de fibrocemento roja (salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos).
- i) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 100 metros, salvo lo especificado en el apartado g).

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

1. Podrán construirse edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad extractiva de minerales, cumpliéndose las determinaciones generales para las actividades en SNU y las específicas para la de extracción de áridos, debiendo asegurarse la regeneración de las condiciones naturales y paisajísticas del suelo de la zona en que se realicen.
2. Condiciones de la edificación.
 - a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será la unidad mínima de cultivo de la zona en la que se pretende situar la construcción.
 - b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y de 5 metros al resto de los linderos.
 - c) La superficie máxima edificable será del 10 % de la superficie total de la parcela.
 - d) El número máximo de plantas será de dos.
 - e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 9,5 metros.
 - f) El suministro eléctrico podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.
 - g) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. Se admiten acabados exteriores en bloques vistos, las cubiertas serán acabadas en teja roja, chapa o placas de fibrocemento, salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos.
 - h) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será la establecida por la legislación Medio Ambiental vigente.



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

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

Artículo 3.2.4.5. Edificaciones vinculadas a equipamientos públicos colectivos.

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

Condiciones de la edificación.

- a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será de 1,5 Ha.
 - b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos y de 5 metros al resto de los linderos
 - c) La superficie máxima edificable será del 20 % de la superficie total de la parcela o superficie adscrita.
 - d) El número máximo de plantas será de dos.
2. Las instalaciones y edificaciones destinadas a equipamientos privados tendrán que cumplir las condiciones establecidas para la actividad industrial y terciaria.

Artículo 3.2.4.6. Edificaciones vinculadas a la actividad industrial.

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:



- a) Las que, estando clasificadas como inocuas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter y necesidades o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos.
 - b) Las clasificadas como peligrosas, insalubres o molestas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística y de prevención y calidad ambiental vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Se asimilan al uso industrial las actividades destinadas a la obtención de energía renovable a partir de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o recursos naturales renovables, no contaminantes.
3. Condiciones de la edificación.
- a) La unidad rústica mínima apta para la edificación será de 1,5 Ha.
 - b) La distancia mínima será de 25 metros a carreteras, 15 a ejes de caminos de 5 metros al resto de los linderos.
 - c) La superficie máxima edificable será del 10 % de la superficie total de la parcela.
 - d) El número máximo de plantas será de dos.
 - e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 6,5 metros. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
 - f) El suministro eléctrico podrá darse por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.
 - g) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. Se admiten acabados exteriores en bloques vistos, las cubiertas serán acabadas en teja roja, chapa o placas de fibrocemento, salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos.
 - h) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable en las industrias no clasificadas de peligrosas, insalubres o molestas será de 200 metros y de 75 metros a viviendas, en las clasificadas de peligrosas, insalubres o molestas de 1000 al límite del suelo urbano o urbanizable y de 150 metros a viviendas existentes no vinculadas a la industria, la legislación medio ambiental puede establecer restricciones específicas según sea la autorización ambiental.



- i) Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construya.
- j) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. Se admiten acabados exteriores en bloques vistos, las cubiertas serán acabadas en teja roja o chapa, salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos.

Artículo 3.2.4.7. Edificaciones vinculadas a la actividad Terciaria.

1. La edificación destinada al uso terciario en cualquiera de sus clases pormenorizadas se asimilará a las condiciones de las vinculadas a industrias de tipo a) no clasificadas de peligrosas, insalubres o molestas del artículo anterior.

Artículo 3.2.4.8. Edificaciones destinadas a viviendas familiares.

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

No podrán construirse pistas deportivas, del tipo frontones o similares, que precisen muros de fábrica de más de 3,0 metros de altura.

- d) Los materiales serán los de fábricas tradicionales enfoscadas y pintadas en blanco, las cubiertas serán de teja roja y las carpinterías de cualquier material en color tradicional.
- e) La distancia mínima entre viviendas será de 50 metros.
- f) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 100 metros.
- g) La distancia mínima a linderos será de 5 metros, y de 15 al eje de caminos, sin perjuicio de lo que dispongan la normativa de carreteras u otras aplicables cuando sea el caso.
- h) Las viviendas deberán contar con fosa séptica y sistema de depuración, no autorizándose en ningún caso pozos ciegos ni vertidos directos a cauces.



- i) Si las viviendas van a contar con abastecimiento de agua potable, deberá demostrarse la potabilidad del agua.
- j) El suministro eléctrico será por sistemas autónomos o por tendidos eléctricos con el menor impacto ambiental posible.
- k) No será precisa la existencia de explotación agrícola vinculada a la vivienda.

SUBCAPÍTULO 3.2.5. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.2.5.1. Suelo no Urbanizable Común (SNUC).

1. En el Término Municipal de Arroyomolinos pertenecen a esta categoría aquellos suelos que no tengan una protección expresa en el plano OE2, por tratarse de eriales, tierras de cultivo en secano de calidad normal, terrenos incultos o muy antropizados y sin valores naturales o culturales de interés y además resultan inadecuados o innecesarios para el desarrollo urbano.
2. Esta categoría de suelos goza de la protección general del suelo no urbanizable, preservado de desarrollos urbanísticos. Estos suelos se consideran de mayor admisibilidad para las actividades que deban ubicarse alejadas del núcleo urbano por resultar incompatibles con el conjunto residencial y los usos propios del suelo urbano y para aquellas que justificadamente deban situarse en suelo no urbanizable.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos sin necesidad de obtener calificación, indicados en este Capítulo.
2. Podrán autorizarse todos los usos indicados de manera genérica que no precisan calificación urbanística.
3. Excepcionalmente podrán autorizarse, previa calificación urbanística, todas las edificaciones admisibles en SNU., indicadas en este Capítulo, vinculadas directamente o no con la actividad natural del suelo, incluso la vivienda unifamiliar, se indican a continuación:
 - La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.



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

4. La máxima edificabilidad será:

- 0,2 m²/m² y la ocupación máxima el 20 % de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos.
- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.



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

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

1. Por indicación del Documento de Referencia de la Dirección General de Medio Ambiente se recogen en esta categoría todos los suelos del término municipal en los que prevalezca el uso agropecuario. En el Término Municipal en el suelo no urbanizable el uso que prevalece es agropecuario, por lo que pertenecen a esta categoría todos los suelos no urbanizables y en los que no concurra otra protección expresa en el plano OE2.
2. Esta categoría de suelos goza de protección especial por su valor agrícola o ganadero, esta protección es la general del suelo no urbanizable común. Estos suelos se consideran de mayor admisibilidad para las actividades que deban ubicarse alejadas del núcleo urbano por resultar incompatibles con el conjunto residencial y los usos propios del suelo urbano y para aquellas que justificadamente deban situarse en suelo no urbanizable.

Usos y edificaciones permitidas.

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



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

- Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo urbano 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. En el caso de conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores deberán resolver la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- Instalaciones o establecimientos de carácter terciario, solo se admiten los destinados al uso específico hotelero, hostelero y estaciones de servicio de carreteras. Deberán cumplir las determinaciones de la calificación urbanística, así como las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente y siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno. En el caso de conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores deberán resolver la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. La parcela mínima será la unidad mínima de cultivo.
- La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- Las explotaciones de extracción de mineral cuando su evaluación ambiental estratégica justifique la no afección negativa a los valores naturales motivo de la protección.

4. La máxima edificabilidad será:

- 0,05 m²/m² y la ocupación máxima el 5 % de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos.
- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.



- 0,10 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con uso industrial y terciario.
- 0,10 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
- 0,05 m²/m² y la ocupación máxima el 5 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con usos vinculados a explotaciones de extracción de mineral y a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos.

Artículo 3.2.5.3. Suelo de Protección Ambiental a embalses y charcas (SNU-PAE).

1. Quedan recogidos en esta categoría los indicados en el Plano OE2 a escala 1:20.000., que incluyen los suelos situados en la zona de inundabilidad y a menos de 100 metros de la línea de máxima crecida y que por lo tanto supone un riesgo para el desarrollo de actividades permanentes que precisen instalaciones o edificaciones estables y un riesgo para la calidad paisajista.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores hídricos y propios de las charcas y embalses de carácter público a nivel medio ambiental por lo que las actividades y usos se autoricen deberán contar con el informe favorable del Organismo competente en la cuenca hidrográfica.
3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima de las determinadas en la legislación sectorial aplicable, que será la vigente en el momento de producirse la solicitud de para la actividad o modificación de la misma. En el presente la legislación de aplicación es el RD/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el RD/ Ley 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas, que establecen una zona de Servidumbre de uso público de 5 m, a partir de la línea de máxima avenida y de 100 metros a de policía de aguas.

Usos y edificaciones permitidas.

1. En los 5 metros de Servidumbre de uso público sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los usos e instalaciones necesarias para el aprovechamiento natural de las charcas y los relacionados con infraestructuras y equipamiento públicos destinados a la conservación y puesta en valor de las mismas.
2. En la banda de terreno correspondiente a la zona de Policía de aguas fuera de la Servidumbre de uso público, los usos e instalaciones deberán contar con el correspondiente informe



favorable del organismo competente de la cuenca hidrográfica, podrán darse los mismos usos que en suelo no urbanizable común o protegido, según la categoría de suelo en que se encuentre el embalse o la charca, que sean informados favorablemente por el organismo de cuenca.

3. La máxima edificabilidad y condiciones para las edificaciones autorizadas será la indicada, según el uso, para SNU común o protegido del entorno en que se encuentre el embalse o la charca.

Artículo 3.2.5.4. Suelo de Protección Ambiental a Arroyos (SNU-PAA).

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE2 a escala 1:20.000, que incluye una franja de 5 m a ambas márgenes de los arroyos en snu y que deben quedar libres de actividades permanentes que precisen instalaciones o edificaciones estables.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores hídricos y propios de los arroyos a nivel medio ambiental por lo que las actividades que se autoricen deberán contar con el informe favorable del Organismo competente en la cuenca hidrográfica.
3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima de las determinadas en la legislación sectorial aplicable, que será la vigente en el momento de producirse la solicitud de para la actividad o modificación de la misma. En el presente la legislación de aplicación es el RD/1986 Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el RD/ Ley 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas, que establecen una zona de Servidumbre de uso público de 5 m, a partir de la línea de máxima avenida y de 100 metros a de policía de aguas.

Usos y edificaciones permitidas.

1. En los 5 metros de Servidumbre de uso público sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, los genéricos que no precisan calificación urbanística y los relacionados con infraestructuras y equipamiento públicos destinados a la conservación y puesta en valor de los arroyos. No se admiten edificaciones.
2. En la banda de terreno correspondiente a la zona de Policía de aguas fuera de la Servidumbre de uso público, los usos e instalaciones deberán contar con el correspondiente informe favorable del organismo competente de la cuenca hidrográfica, podrán darse los mismos usos que en suelo no urbanizable común o protegido, según la categoría de suelo del entorno en que se encuentre el cauce, que sean informados favorablemente por el organismo de cuenca.



3. La máxima edificabilidad y condiciones para las edificaciones autorizadas será la indicada, según el uso, para SNU común o protegido del entorno en que se encuentre el cauce.

Artículo 3.2.5.5. Suelo de Protección a Edificios y Elementos Históricos (SNU-PCH) y Arqueológica (SNU-PCR).

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE2 a escala 1:20.000, que incluyen los edificios o elementos históricos y los suelos situados a menos de 200 metros del punto más exterior de los restos arqueológicos conocidos o que puedan aparecer en el futuro y.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores de interés histórico artístico de los restos arqueológicos. Esta protección podrá dejar de estar vigente una vez la consejería de la Junta de Extremadura competente en patrimonio haya estudiado la zona y delimitado un área de protección específica o la considere innecesaria.
3. Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados al organismo competente en Patrimonio Cultural de Junta de Extremadura en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el Ayuntamiento cuando tenga noticia de tales hallazgos comunicará igualmente a dicho organismo.
4. Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicará su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas al organismo competente (artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura).

Usos y edificaciones permitidas.

En Suelo de Protección Arqueológica (SNU-PCR).

1. Sólo podrán darse los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos, los genéricos que no precisan calificación urbanística. El PGM también admitirá los usos y actividades que hayan obtenido informe favorable del organismo de la Junta de Extremadura competente en Patrimonio, siempre acorde con los admitidos en la categoría de snu en que se encuentra el objeto de protección.



2. No se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y reguladas por la ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 27/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsolaciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características.
3. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de destocamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
4. La máxima edificabilidad será 0,5 m²/m² y la ocupación máxima el 50 % de la superficie total de la parcela o superficie adscrita para usos dotacionales. Para los demás usos que el organismo de la Junta de Extremadura competente en patrimonio pudiera informar favorablemente, la máxima edificabilidad y condiciones para las edificaciones autorizadas será la indicada, según el uso, para SNU común o protegido del entorno en que se encuentre el resto arqueológico objeto de la protección.

En Suelo de Protección a Edificios y Elementos Históricos (SNU-PCH).

1. Los usos y obras admisibles serán los indicados en las fichas del catálogo del PGM.

Artículo 3.2.5.6. Suelo de Protección Natural (SNU-PN).

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE2 a escala 1:20.000, que incluyen la totalidad de los suelos correspondientes a:

SNU- PNH	Hábitats incluidos en la Directiva 92/43 CEE.
SNU- PNLAA	Suelos de Protección Natural ZEC Aljucén Alto.
SNU- PNLCB	Suelos de Protección Natural del ZEC y ZEPA Embalse Cornalvo y Sierra Bermeja.

2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar los valores naturales por los que han sido protegidos, tanto a nivel de fauna como de vegetación, estando en ellas incluidos las zonas de cría y afección a especies incluidas en el Anexo 1 del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura D. 37/2001 y en el Anexo 1 de la Directiva de Aves 2009/147 CEE, las aves a que se refiere son: alimoche, águila perdicera y rapaces forestales, aves esteparias y fauna silvestre del río Aljucén.



Usos y edificaciones permitidas.

1. Se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieran desarrollándose en estos lugares y los genéricos sin necesidad de obtener calificación, indicados en este Capítulo siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hallan motivado la declaración de la zona.
2. Acorde al artículo 56 quater de la Ley 8/1998 de 26 de junio de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre. Régimen de evaluación de actividades en Zonas integrantes de la Red Natura 2000, precisara Informe de afección a los espacios de la Red Natura La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos caso, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad.
3. En La Zona de Especial Conservación (ZEC): "Río Aljucén Alto (ES43200 16) y en la ZEPA/ZEC Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja (ES0000069), cualquier actividad que se desarrolle deberá cumplir las determinaciones de sus respectivos planes de uso y gestión.

La Zona de Especial Conservación (ZEC): "Río Aljucén Alto (ES43200 16), cuenta con Plan de Gestión (Anexo V del Decreto I 10/20 I 5, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura)", establece zonificación en:

Zona de Interés Prioritaria (ZIP): Riveras del río Aljucén.

Zona de Interés (ZI): resto de la ZEC no incluida como ZIP o ZUG.

El Parque Natural de Cornalvo, ocupa parte del término municipal, cuenta con Plan Rector de Uso y Gestión (Orden de 22 de enero de 2009) de la ZEPA/ZEC Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja (ES0000069).

En La Zona de Especial Conservación (ZEC): "Río Aljucén Alto (ES43200 16) y en la ZEPA/ZEC Embalse de Cornalvo y Sierra Bermeja (ES0000069), cualquier actividad que se desarrolle deberá cumplir las determinaciones de sus respectivos planes de uso y gestión.

4. Excepcionalmente podrán autorizarse, previa calificación urbanística, los usos y las edificaciones, vinculadas directamente o no con la actividad natural del suelo, que se indican a continuación:



- La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. La parcela mínima será de 8 Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.
- La implantación y el funcionamiento de equipamiento colectivo, relacionados con el objeto de la protección y divulgación de los valores protegidos, o con otro objeto que deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. La parcela mínima será de 8 Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.
- Instalaciones o establecimientos de carácter terciario destinados al uso específico hotelero. Deberán cumplir las determinaciones de la calificación urbanística, así como las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente y siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. La parcela mínima será de 8 Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 ha.
- La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. La parcela mínima será de 8 Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 ha.
- Las explotaciones de extracción de mineral cuando su evaluación ambiental estratégica justifique la no afección negativa a los valores naturales motivo de la protección. La parcela mínima será de 8 Ha.

5. La máxima edificabilidad será limitada a:

- 0,1 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos.
- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.



- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con uso terciario.
- 0,1 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con usos vinculados a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos o explotaciones de extracción de mineral cuando sean posibles.

Artículo 3.2.5.7. Suelo de Protección de protección a carreteras (SNU-PIC).

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:25.000, que son coincidentes con los suelos de protección a carreteras de la legislación sectorial correspondiente.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad de las vías de comunicación supramunicipal y cualquier actuación o construcción que se realice precisará informe favorable de las administraciones competentes sobre las carreteras.
3. El PGM. no impone limitaciones en estos suelos por encima de las determinadas en la legislación sectorial aplicable, que será la vigente en el momento de producirse la solicitud de para la actividad o modificación de la misma. En el presente la legislación de aplicación es la Ley 7/1995 DE Carreteras DE Extremadura, D. 98/2008 Catálogo de carreteras de Extremadura y D. 177/2008 Entrega a los ayuntamientos de tramos urbanos de carreteras de la Junta de Extremadura, que establecen La zona de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación. La línea de edificación en los tramos convencionales está a 25 metros del límite de la calzada (línea blanca que separa el carril del arcén) y en la nueva travesía está a 50 metros del límite de calzada.

Usos y edificaciones permitidas.

1. En la zona de afección de la carretera sólo podrán darse los usos (con informe favorable del organismo responsable de la misma), que sean compatibles con la naturaleza de la protección, de los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los destinados a infraestructuras y equipamientos con las limitaciones que determine la legislación sectorial de aplicación.
2. Se podrán autorizar las edificaciones o instalaciones vinculadas a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos, así como los usos y edificaciones admisibles en la categoría de SNU en que se encuentre el trazado correspondiente, respetando la línea de edificación y demás determinaciones indicadas en la legislación sectorial.



3. Excepcionalmente se podrán autorizar las edificaciones o instalaciones vinculadas a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.
4. La máxima edificabilidad será: la misma que en la categoría de SNU en que se encuentre el trazado, para los usos y edificaciones que obtengan el informe favorable del organismo competente en la administración de la carretera.

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

1. Quedan recogidos en esta categoría los indicados en el Plano OE2 a escala 1:20.000, corresponde a los caminos públicos reconocidos, aun cuando no estén indicados en el plano OE2, también recoge los suelos incluidos en una franja de 15 metros a cada lado del eje de los caminos públicos y 5 metros de la delimitación exterior de los caminos del Término Municipal.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad del sistema de caminos y vías pecuarias del Término Municipal.
3. El PGM. impone una franja de protección a las vías pecuarias de 5 metros desde la línea exterior de la vía. En el presente la legislación de aplicación es la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias de Extremadura, D. 49/2000 Reglamento de Vías Pecuarias de Extremadura. DOE 01/07/2000, Orden por la que se regulan las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias, DOE 03/07/2003 Orden por la que se modifica las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias. Que define los diferentes anchos de las respectivas vías pecuarias, sin establecer ninguna zona de protección externa.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la naturaleza de la protección de entre los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los destinados al mantenimiento y mejora de la propia de la red de caminos y vías pecuarias.
2. Se podrán autorizar instalaciones vinculadas al mantenimiento y mejora de la red de caminos y vías pecuarias. No se podrán autorizar edificaciones de ningún tipo en las vías y en snu no se podrá situar edificación en la banda de protección de 5 metros desde la línea exterior de la vía.



Artículo 3.2.5.9. Suelo de Protección a vías pecuarias (SNU-PIV).

1. Quedan recogidos en esta categoría los indicados en el Plano OE2 a escala 1:20.000, entre los que se distinguen la protección al Cordel del Degolladero o del Puerto y Cordel de Mérida, y 5 metros de la delimitación exterior de las vías pecuarias del Término Municipal.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad del sistema de las vías pecuarias del Término Municipal.
3. El PGM. impone una franja de protección a las vías pecuarias de 5 metros desde la línea exterior de la vía. En el presente la legislación de aplicación es la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias de Extremadura, D. 49/2000 Reglamento de Vías Pecuarias de Extremadura. DOE 01/07/2000, Orden por la que se regulan las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias, DOE 03/07/2003 Orden por la que se modifica las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias. Que define los diferentes anchos de las respectivas vías pecuarias, sin establecer ninguna zona de protección externa.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la naturaleza de la protección de entre los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística, así como los destinados al mantenimiento y mejora de la propia de la red de vías pecuarias.
2. Se podrán autorizar instalaciones vinculadas al mantenimiento y mejora de la red de vías pecuarias. No se podrán autorizar edificaciones de ningún tipo en las vías y en snu no se podrá situar edificación en la banda de protección de 5 metros desde la línea exterior de la vía.

Artículo 3.2.5.10. Suelo de Protección a Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PII).

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos los indicados en el Plano OE2 a escala 1:20.000, entre los que se distinguen la Protección a las redes y elementos de las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento y electricidad, que se sitúan en el snu y recoge los suelos incluidos en una franja de 10 metros a cada lado del eje del trazado de las redes o del perímetro de las instalaciones.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección para salvaguardar la funcionalidad del uso dotacional.



Usos y edificaciones permitidas.

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

Artículo 3.2.5.11. Suelo de Protección Estructural a montes de utilidad pública (SNU-PEM).

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:20.000.
2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar el valor forestal de estos suelos, como potencial generador de actividades de interés para la economía del municipio.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Podrán darse los usos compatibles con la naturaleza de la protección de los usos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados y los genéricos que no precisan calificación urbanística y los indicados a continuación que precisan calificación urbanística.
2. Excepcionalmente podrán autorizarse, previa calificación urbanística, los usos y las edificaciones, vinculadas directamente o no con la actividad natural del suelo, que se indican a continuación:
 - Podrán autorizarse las edificaciones o instalaciones industriales vinculadas a la actividad forestal.
 - La implantación y el funcionamiento de equipamiento colectivo, relacionados con el objeto de la protección y divulgación de los valores protegidos o con otro objeto, que deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. La parcela mínima será de 8 Ha, o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.
 - Las explotaciones de extracción de mineral cuando su evaluación ambiental estratégica justifique la no afección negativa a los valores estructurales motivo de la protección o que aporte un mayor valor estructural. La parcela mínima será de 8 Ha.



3. La máxima edificabilidad será:

- 0,02 m²/m² con una ocupación máxima del 2 % de la superficie total de la parcela, para uso industrial vinculado a la actividad forestal. Se admite dentro de la edificabilidad y ocupación anterior una vivienda unifamiliar hasta 250 m², vinculada a la actividad industrial.
- 0,01 m²/m² y la ocupación máxima el 1% de la superficie total de la unidad rústica apta para edificaciones con usos de equipamientos. Se admite dentro de la edificabilidad y ocupación anterior una vivienda unifamiliar hasta 250 m², vinculada a la actividad dotacional.
- 0,05 m²/m² y la ocupación máxima el 5 % de la superficie total de la parcela en las explotaciones de extracción de mineral cuando sean posibles.

4. Quedan prohibidos los restantes usos.

Artículo 3.2.5.12. Suelo de Protección Paisajística (SNU-PP)

1. Quedan recogidos en esta categoría los suelos indicados en el Plano OE1 a escala 1:20.000.:

SNU-PP1 Protección Paisajística Sierra de Montánchez.

SNU-PP2 Protección Paisajística Cuenca del Arroyo Fresneda, Aljucén y Sierra del Saltillo.

2. Esta categoría de suelos goza de una protección con la función de salvaguardar la importancia de sus valores paisajísticos y calidad visual.

Usos y edificaciones permitidas.

1. Se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieran desarrollándose en estos lugares y los genéricos sin necesidad de obtener calificación, indicados en este Capítulo siempre y cuando no deterioren los valores paisajísticos que se protege.
2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre el paisaje de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad.
3. Excepcionalmente podrán autorizarse, previa calificación urbanística, los usos y las edificaciones, vinculadas directamente o no con la actividad natural del suelo, que se indican a continuación:



- La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. La parcela mínima será de 8 Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 ha.
- La implantación y el funcionamiento de equipamiento colectivo, relacionados con el objeto de la protección y divulgación de los valores protegidos, o con otro objeto que deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. La parcela mínima será de 8 Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 ha.
- Instalaciones o establecimientos de carácter terciario destinados al uso específico hotelero. Deberán cumplir las determinaciones de la calificación urbanística, así como las determinaciones de la legislación sectorial correspondiente y siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas. La parcela mínima será de 8 Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 ha.
- Las explotaciones de extracción de mineral cuando su evaluación ambiental estratégica justifique la no afección negativa a los valores estructurales motivo de la protección o que aporte un mayor valor estructural. La parcela mínima será de 8 ha.
- Instalaciones para la obtención de energía a partir de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o recursos naturales renovables, no contaminantes en parcelas superiores a 8 H.
- La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. La parcela mínima será de 8 Ha o la registral existente con superficie superior a 1,5 Ha.

4. La máxima edificabilidad será limitada a:

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



- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la unidad vinculada en edificaciones con uso residencial.
- 0,02 m²/m² y la ocupación máxima el 2 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con uso terciario.
- 0,1 m²/m² y la ocupación máxima el 10 % de la superficie total de la parcela en edificaciones con usos vinculados a explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y biológicos.
- 0,05 m²/m² y la ocupación máxima el 5 % de la superficie total de la parcela, por las edificaciones, en las explotaciones de extracción de mineral y en las instalaciones para obtención de energía renovable cuando sean posibles.

CAPÍTULO 3.3.

Condiciones edificatorias del suelo urbano.

SUBCAPÍTULO 3.3.1. PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 3.3.1.1. Requisitos para el desarrollo de las actuaciones.

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

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

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

Artículo 3.3.1.2. Desarrollo del Planeamiento.

Desarrollo obligatorio:

- Cuando esté expresamente previsto en este PGM actuaciones urbanizadoras en unidades de actuación, será preciso para su desarrollo la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, ajustándose este a las determinaciones y contenidos del artículo 118 y 119 de la LSOTEX.



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

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

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

Artículo 3.3.1.3. Los Estudios de Detalle.

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

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

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

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



Artículo 3.3.1.4. Los Planes Especiales.

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

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

Mientras no se hayan aprobado los Programas de Ejecución que incluyan los Planes Especiales previstos como obligatorios por estas PGM, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

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

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

SUBCAPÍTULO 3.3.2. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 3.3.2.1. Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano (y urbanizable si se llegará a clasificar en el futuro).

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

Artículo 3.3.2.2. Proyectos de Parcelación.

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



Los proyectos de parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

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

Artículo 3.3.2.3. Proyectos de Urbanización.

1. Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en la sección anterior, los propietarios presentarán Proyecto de Urbanización del polígono o unidad de ejecución, el cual seguirá la tramitación legal que le es propia. La finalidad del PU será la de materializar las determinaciones del PGM, mediante la construcción de los elementos que en ellas estén previstos para desarrollar las actuaciones. También podrán ser promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones del PGM, para el suelo urbano (alineaciones, usos, etc). En ningún caso un proyecto de urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación.
2. Los PU, tanto si son redactados por los particulares como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que constan en este epígrafe. El incumplimiento de esta Norma será motivo suficiente para provocar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.
3. Los PU desarrollarán polígonos o unidades de ejecución completos, cuando se trate de este tipo de actuaciones. Queda por tanto expresamente prohibida la división de unidades a efectos de urbanización en aquellos polígonos o unidades de ejecución que se fijan. Si podrán desarrollarse por fases, que deberán asegurar la funcionalidad de las obras ejecutadas y su correcta incorporación a las redes generales.

Artículo 3.3.2.4. Contenido y determinaciones de los Proyectos de Urbanización.

1. El PU no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras. En consecuencia, se estará a todo lo dispuesto para este tipo de proyectos en el Artículo 121 de la LSOTEX, teniendo muy en cuenta que el PU deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.



2. El PU podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.) se tramitará simultáneamente al PU la correspondiente modificación del PGM.
3. El PU contendrá las determinaciones precisas para acometer las obras siguientes:
 - a) Movimiento de tierras.
 - b) Pavimentación de calzadas y cualesquiera otros espacios que el PGM fije en su documentación gráfica y que hayan de ser utilizados por el público.
 - c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas fluviales y residuales.
 - e) Red de distribución de energía eléctrica.
 - f) Red de alumbrado público.
 - g) Red de infraestructura para el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.
 - h) Jardinería de los espacios públicos libres.
 - i) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleteras, árboles, jardineras, etc).
 - j) Señalización vial.
 - k) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.
4. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del PU cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.

Artículo 3.3.2.5. Cuadro de preferencias en el tratamiento de los P.U.

1. En la redacción del PU se tendrá en cuenta la normativa específica sobre la materia y especialmente las Normas Básicas y Normas Tecnológicas de la edificación en vigor.
2. En el tratamiento de suelos, aceras, bocas de riego, puntos de luz y amueblamiento urbano los elementos constructivos deberán adaptarse a las características arquitectónicas y ambientales de la zona a urbanizar.



3. En el caso del suministro de energía eléctrica, deberán cumplirse además las siguientes condiciones:
 - a) El cálculo de las redes de distribución se efectuará para una dotación por vivienda de 10 kw.
 - b) La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables será subterráneo preferentemente, acorde con el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y las Normas de la Cia. suministradora.
 - c) La distribución en alta tensión se efectuará asimismo mediante cables preferentemente subterráneos.
 - d) Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán diseñarse en consonancia con las características arquitectónicas de las viviendas circundantes, con algunas de las cuales pueden ser medianeras. Se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, protección frente a campos eléctricos, etc, a fin de hacer tolerable la instalación a los vecinos.
4. Se fomentará la dotación de arbolado en los PU, preferentemente de hoja caduca en las zonas poco soleadas, y siempre de especies que se adapten a las características climáticas de la zona.

Artículo 3.3.2.6. Ejecución de las obras de urbanización.

1. Una vez aprobado definitivamente el PU, el promotor del mismo solicitará licencia ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento previsto en el título IV. No podrán dar comienzo las obras hasta tanto no exista concesión de la licencia.
2. La concesión de una licencia para ejecutar un PU no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, expresará claramente en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento concederá dos licencias separadas, cada una de ellas tramitada según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un PU simple. No obstante, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los requisitos que se fijan en el artículo siguiente.
3. Una vez terminadas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación, la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.



4. De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses, aunque sí superior.
5. Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultados del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción Definitiva, así como de la incorporación al municipio de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los requisitos exigidos para la concesión de la licencia de urbanización, se hubiese acordado.

Artículo 3.3.2.7. Proyectos de Edificación.

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

Artículo 3.3.2.8. Proyectos de Demolición.

1. Los proyectos de demolición pormenorizarán las operaciones y procesos de derribo total o parcial a realizar, y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación.
2. Los proyectos de demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación:
 - Memoria descriptiva de la edificación existente, con indicación de las características constructivas del edificio, superficies, volúmenes y estado de conservación de él y de los edificios colindantes. Descripción del proceso de derribo y medios a utilizar, y del estado final del solar con indicación del vallado para su cerramiento.

Se hará constar el tipo de protección del edificio o elementos de este si la tuviera, siendo necesario entonces el informe favorable de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.
 - Planos de situación y catastral.
 - Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, fotografías descriptivas y de los elementos de interés, así como de su relación con los colindantes.



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

Artículo 3.3.2.9. Proyectos de Actividades e Instalaciones.

1. Estos proyectos tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local, para el desarrollo de una actividad agropecuaria, industrial o terciaria.
2. Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la actividad a implantar, así como su idoneidad respecto a las normativas urbanísticas y disposiciones legales de aplicación.
3. Los proyectos de actividades e instalaciones en edificaciones o locales de nueva planta se podrán tramitar simultáneamente con el de edificación o acondicionamiento del local y en todo caso antes del inicio de la actividad.

Artículo 3.3.2.10. Proyectos de Actuaciones singulares.

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

Artículo 3.3.2.11. Limitaciones.

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



Artículo 3.3.2.12. Modificaciones catastrales, Condiciones generales.

1. Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano consolidado podrán practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas NU. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea su incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima.
2. Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido por el Título IV de estas NU.
3. Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de parcela mínima de la ordenanza de la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inconstruibles por no cumplir con las dimensiones mínimas de frente, fondo o superficie, se podrán edificar siempre que el uso sea compatible en la zona y la edificación resultante cumpla la legislación sectorial aplicable al uso a que se destine.
4. No se admitirá la reparcelación discontinua para la regularización de solares inedificables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos.
5. En suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante unidades de actuación y sujetos un proceso reparcelatorio no podrá dividirse en parcelas hasta que no esté aprobado el correspondiente Programa de Ejecución y el en su caso el proyecto de reparcelación. La reparcelación cumplirá las determinaciones de los artículo 42 a 46 de la LSOTEX.
6. Las agregaciones catastrales en suelo urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación.

SUBCAPÍTULO 3.3.3. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERALIDADES

Artículo 3.3.3.1. Parámetros estructurales de las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU).

Las zonas de ordenación urbanística se configuran mediante dos determinaciones de ordenación estructural, que son el uso global y la edificabilidad neta de las parcelas localizadas en cada ZOU o la edificabilidad bruta sobre la superficie total de la ZOU.

Las ZOUs se delimitan en suelo urbano consolidado y en no consolidado a gestionar mediante OPOs en ámbitos espaciales discontinuos, constituidos por un conjunto de manzanas y por parcelas aisladas o contiguas que constituyen submanzanas. En suelo urbano no consolidado, delimitado en unidades de actuación, también se delimitan ZOUs coincidiendo con el ámbito de



cada unidad, siendo de ordenación estructural el uso global, la edificabilidad bruta de la unidad y su perímetro a nivel indicativo, debiendo el programa de ejecución ajustarlo definitivamente.

Artículo 3.3.3.2. Aplicación de ordenanzas tipológicas.

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

Artículo 3.3.3.3. Zonificación. Áreas Normativas.

La totalidad del suelo urbano y el urbanizable con ordenación detallada, excluido el viario, se divide en zonas de ordenación urbanística, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.4, estas zonas se denominan por su numeración precedida por las siglas ZOU n.º

SUBCAPÍTULO 3.3.4. PARTICULARIDADES DE LAS ZOU (FICHA).

Artículo 3.3.4.1. ZOU 1 Casco Consolidado.

Esta zona de ordenación urbanística está constituida por las manzanas del núcleo consolidado hasta los años sesenta del siglo pasado, con uso global residencial.

La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la tipología actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado. La edificación es de dos plantas, mayoritariamente, exceptuando las edificaciones de tres alturas que se han edificado legalmente acorde a planeamientos anteriores. Gráficamente se identifica en el plano OE4.

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 2.0 m²/m².

Artículo 3.3.4.2. ZOU 2 Zona Industrial.

Corresponde a las zonas de ordenación del suelo urbano consolidado con uso global industrial.

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 1,0 m²/m².



Artículo 3.3.4.3. ZOU 3 Equipamientos.

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

- Uso global: Dotacional.
- Edificabilidad neta sobre rasante: 2,0 m²/m².

Artículo 3.3.4.4. ZOU 4 Zonas verdes.

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

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

Artículo 3.3.4.5. ZOU 6 SUNC-1.

Corresponde al suelo incluido en la SUNC-1 de suelo urbano no consolidado. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,819 m²/m².

Artículo 3.3.4.6. ZOU 7 SUNC-2.

Corresponde al suelo incluido en la SUNC-2 de suelo urbano no consolidado. El PGM establece ordenación detallada indicativa.

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad Bruta sobre Rasante: 0,868 m²/m².



CAPÍTULO 3.4.

Gestión

SUBCAPÍTULO 3.4.1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 3.4.1.1. Definición de la terminología empleada en las condiciones de Gestión.

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



- Coeficiente de edificabilidad neto mínimo y máximo: es el margen del coeficiente de edificabilidad neto propuesto que se otorga a cada sector sin que, en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector.
- Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto, mínimo y máximo: se define igual que los anteriores coeficientes, pero referido a la superficie bruta con derecho a aprovechamiento.

Artículo 3.4.1.2. Aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento medio general de cada área de reparto será el establecido en la ficha correspondiente, será coincidente con la edificabilidad asignada al ámbito expresado en m^2/m^2 .

Artículo 3.4.1.3. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.

Debido a que no se delimitan áreas de reparto con zonas de distintas tipologías de edificación con diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación, no es necesario recurrir a la utilización de coeficientes correctores del aprovechamiento de cada tipología y uso. Por lo que el aprovechamiento de cada área de reparto será la edificabilidad asignada a la misma.

Artículo 3.4.1.4. Sistemas de Actuación.

1. El PGM se acoge a la Disposición Adicional Tercera de la Ley 10/2015, de 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio, planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños municipios. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado preferentemente se ejecutarán mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias, no obstante, la ejecución del planeamiento en las unidades de actuación urbanizadoras delimitadas en suelo urbanizable, se realizará de forma directa o indirecta mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación:
2. La ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución delimitadas se realizará de forma directa o indirecta mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación:
 - a) En la forma de gestión directa:
 - Cooperación.
 - Expropiación.
 - b) En la forma de gestión indirecta:
 - Compensación.
 - Concertación.



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

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

Artículo 3.4.1.5. Gestión del suelo urbano. Tipificación de actuaciones.

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

- Actuaciones de ordenación ejecutadas mediante Obras Públicas Ordinarias:

Corresponde a zonas clasificadas como suelo no urbanizable en el planeamiento anterior o urbano en unidades de ejecución. Se distinguen de las anteriores por el sistema de gestión mediante obras públicas ordinarias.

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

Los ámbitos de actuación son los definidos en estas NU. y los planos de ordenación correspondientes, sin detrimento de que se puedan modificar o delimitarse otras nuevas según lo dispuesto en los artículos 36 y 38 del RG. La modificación de la delimitación o la precisión de la misma se realizará al definir el ámbito de gestión y ejecución como Obra Pública Ordinaria.

Son aquéllas en las que se propone la ejecución mediante actuaciones urbanizadoras que dan lugar a dos o más solares. El planeamiento general fija la ordenación detallada, con definición del viario y las parcelas con aprovechamiento, así como su uso, no siendo preciso planeamiento de desarrollo. El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-3, indicando las condiciones particulares de ordenación estructural de cada una de ellas en las fichas que se contienen



en la Sección siguiente de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo de gestión en la ordenación detallada de estas Normas.

La edificabilidad, las cesiones de suelo dotacional, reserva de vivienda de protección pública y la cesión de aprovechamiento se realizarán según la Disposición Adicional Tercera de la Ley 10/2015, de 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio, planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños municipios, para municipios con población inferior a 2.000 habitantes.

En general, la obtención del suelo necesario para completar el viario se realizará mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio.

Artículo 3.4.1.6. Áreas de reparto en suelo urbano.

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

Artículo 3.4.1.7. Organización temporal, secuencia y orden básico para la programación de la gestión, en suelo urbano.

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

Artículo 3.4.1.8. Bases orientativas para el desarrollo y la ejecución.

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

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

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

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

**SUBCAPÍTULO 3.4.2. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO****Artículo 3.4.2.1. Área de Reparto AR/SU.**

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

SUBCAPÍTULO 3.4.3. ACTUACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) EJECUTADAS MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS**Artículo 3.4.3.1. Actuación de ordenación SUNC-1.**

Se indica en el plano OE-3 como SUNC-1.

PARÁMETROS.

Denominación	SUNC-1
Uso Global	Industrial
Superficie Total	17.132,17 m ² s
Edificabilidad Bruta	0,819 m ² /m ²
Superficie Máxima edificable	14.034,60 m ² t
% destinado a vpp	0,00
Cesión Dotacional (10%)	1.713,22 m ² s
Aprovechamiento medio	0,819 m ² /m ²
Aprovechamiento objetivo	14.034,60 m ² t
Aprovechamiento subjetivo	14.034,60 m ² t
N.º Aparcamientos	Superficie máxima edificable/100
N.º Aparcamientos públicos	Superficie máxima edificable/200
Planeamiento de desarrollo	No precisa, modificaciones mediante plan especial.
Sistema de Gestión	Directa.
Otras Determinaciones	Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.



Artículo 3.4.3.2. Actuación de ordenación SUNC-2.

Se indica en el plano OE-3 como SUNC-2.

PARÁMETROS.

Denominación	SUNC-2
Uso Global	Industrial
Superficie Total	4.356,37 m ² s
Edificabilidad Bruta	0,868 m ² /m ²
Superficie Máxima edificable	3.781,89 m ² t
% destinado a vpp	0
Cesión Dotacional (10%)	435,64 m ² s
Aprovechamiento medio	0,868 m ² /m ²
Aprovechamiento objetivo	3.781,89 m ² t
Aprovechamiento subjetivo	3.781,89 m ² t
N.º Aparcamientos	Superficie máxima edificable/100
N.º Aparcamientos públicos	Superficie máxima edificable/200
Planeamiento de desarrollo	No precisa, modificaciones mediante plan especial.
Sistema de Gestión	Directa.
Otras Determinaciones	Su desarrollo se podrá realizar independientemente de otros sectores y unidades, siempre que asegure la correcta conexión a las redes generales.

Artículo 3.4.3.3.

CAPÍTULO 3.5.

Sistema generales

SUBCAPÍTULO 3.5.1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.5.1.1. Clasificación.

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



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

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

Artículo 3.5.1.2. Regulación de los sistemas generales.

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

Artículo 3.5.1.3. Formas de ejecución.

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

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

SUBCAPÍTULO 3.5.2. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.5.2.1. Sistema general de espacios libres (SG-L).

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

Artículo 3.5.2.2. Sistema general de equipamientos. (SG-E).

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



Artículo 3.5.2.3. Sistema general de infraestructuras. (SG-I).

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

Artículo 3.5.2.4. Sistema general viario. (SG-V).

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

CAPÍTULO 3.6.

Infraestructuras.

SUBCAPÍTULO 3.6.1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.6.1.1. Definición y clasificación.

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

En el término se distinguen las siguientes variedades:

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



- Red de Riego (SR), que corresponde a las dependencias y redes de conducción (acequias) de agua para riego agrícola, así como la red de desagüe vinculada hasta el vertido a cauces naturales.

Artículo 3.6.1.2. Condiciones generales.

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

TÍTULO 4.

Determinaciones particulares del municipio detalladas

CAPÍTULO 4.1.

Generalidades

SUBCAPÍTULO 4.1.1. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 4.1.1.1. Formas de Intervención y Competencias.

1. La intervención de la Administración compete en el control del uso del suelo y la edificación, consiste en:
 - a) La actividad de ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.
 - b) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias, constatando la adecuación de las distintas actuaciones a la legislación y normas urbanísticas de aplicación, el restablecimiento, en su caso de la ordenación infringida, y el fomento de la edificación de acuerdo con las previsiones del planeamiento.
2. La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma tanto directa, como indirecta mediante atribución a un particular en la condición de agente urbanizador.
3. La intervención administrativa se llevará a efecto mediante el ejercicio de las siguientes acciones:
 - a) La determinación de la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Ejecución.



- b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el PG o proceda modificarlas.
 - c) La delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta sea urbanizadora y no estén delimitadas en el PG o deba realizarse mediante obras públicas ordinarias.
 - d) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación. Acorde al Capítulo VI del Título IV de la LSOTEX.
 - e) Emisión de órdenes de ejecución de obras o de suspensión de actos abusivos e imposición de sanciones.
 - f) Establecimiento de plazos de edificación forzosa y arbitrios no fiscales para los solares vacantes o insuficientemente edificados.
 - g) Expedición de licencias e inspección urbanística de las actuaciones, acorde a las determinaciones del artículo 176 y 181 de la LSOTEX, así como las ordenanzas municipales redactadas al respeto.
4. La competencia en la intervención administrativa de ejecución del PG corresponde al Ayuntamiento de Arroyomolinos, salvo los casos en que conforme a lo establecido en la legislación urbanística o la específica de la materia de que se trate, se atribuya a otros organismos o entidades.

Artículo 4.1.1.2. Actos sometidos a licencia.

1. Quedan sometidos a la concesión de licencia de obras, edificación e instalación, de forma genérica la totalidad de los actos comprendidos en el artículo 180 de la de la LSOTEX, sin perjuicio de las excepciones al respecto establecidas en la legislación sectorial aplicable, como son las excepciones contempladas en el artículo 34.6 y 34.7 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, en el caso de innovación tecnológica o adaptación de las infraestructuras de telecomunicación.
2. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos que contemple en cada momento la legislación al respecto.

Artículo 4.1.1.3. Ejecución de los actos sometidos a licencia.

1. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, o se considere su obtención por silencio administrativo positivo, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio.



2. La ejecución de actos en el supuesto de silencio administrativo positivo no podrá en ningún caso contravenir la Normativa Urbanística de aplicación ni la legislación específica vigente. Por lo que las obras o actuaciones que no se ajusten tendrán que ser corregidas bajo la responsabilidad del promotor y técnicos responsables.

Artículo 4.1.1.4. Protección de la legalidad urbanística.

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

Artículo 4.1.1.5. Obras y actividades sin licencias.

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

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

Artículo 4.1.1.6. Inspección.

1. Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal, se procederá del modo siguiente.
2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.
3. Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los 15 días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto.



4. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible existirá un ejemplar del proyecto, visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.
5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

Artículo 4.1.1.7. Situación legal de ruina.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
 - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas 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.
2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.
3. Corresponderá al Municipio en la declaración de la situación legal de ruina en bienes catalogados, comunicar previamente a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el expediente de declaración de ruina.

SUBCAPÍTULO 4.1.2. TIPOS DE OBRAS

Artículo 4.1.2.1. Clasificación de obras de edificación.

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

- Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.



- Obras de conservación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, arquitectónica o su distribución. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, y otras de estricto mantenimiento.
- Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento de la estructura portante del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo: estructura arquitectónica, distribución o fachadas. Pueden incluir obras de reconstrucción e incluso sustitución de elementos deteriorados, y el empleo de prótesis constructivas realizadas con elementos, técnicas y materiales actuales.
- Obras de restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:
 - a) No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos.
 - b) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.
 - c) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.

Obras de reforma: Son aquellas que tienen por objeto la modificación de todas o alguna de las características volumétricas, espaciales o de distribución del edificio. Según su alcance se establecen dos categorías:

Obras menores de reforma: Son las que afectan a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: crujiás, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.



Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.

Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se establecen dos categorías:

Ampliación en superficie: Consisten en la edificación de nueva planta de los espacios libres de la parcela, fondos edificables o patios interiores.

Ampliación en altura: Son las que tienen por objeto la adición de una o varias plantas o el aprovechamiento interior de los espacios generados bajo la cubierta de los edificios, modificando la altura de éstas.

Artículo 4.1.2.2. Situaciones de fuera de ordenación.

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

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

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



Artículo 4.1.2.3. Obras en edificios fuera de ordenación.

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

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

— A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

— Por pequeñas reparaciones se entenderá:

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

— Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlos.

2. En los edificios parcialmente incompatibles con el planeamiento, y siempre que la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento, eliminando las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

— También serán admisibles las obras siguientes:

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

Las parciales de consolidación, reparación o reestructuración, siempre que no afecten a más del 50 % de la superficie edificada, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años, desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Estas obras no pueden suponer un incremento del valor expropiatorio superior al 10% del valor de la edificación.



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

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

CAPÍTULO 4.2.

Definiciones

SUBCAPÍTULO 4.2.1. CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 4.2.1.1. Regulación detallada de los usos según sus características sustantivas.

1. Los usos asignados al suelo y a la edificación serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.
2. La calificación de usos descritos en este capítulo, pretende abarcar la totalidad de usos posibles y la relación de compatibilidad entre ellos, se den actualmente o no en el término municipal. Por ello la relación de usos específicos que desarrolla el capítulo es muy superior a la que puede tener su reflejo en los planos de calificación del suelo, ya que en poblaciones como Arroyomolinos es inoperante establecer suelos específicos para mucho de ellos, que pueden no darse en el periodo de vigencia del PGM, Esta circunstancia nos lleva a establecer un amplio grado de compatibilidad entre los diferentes usos, siempre que no generen molestias u otros efectos desfavorable en entornos de uso global o pormenorizado distinto al que se pretende establecer. Será competencia municipal para conceder licencia de apertura exigir las condiciones de aislamiento, higiene, seguridad e idoneidad de las distintas actividades, acorde a las reglamentaciones vigentes en la materia y específicas de la actividad.
3. A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:



a) Según la amplitud de su función:

- Usos pormenorizados.
- Usos específicos.

b) Según su modo de implantación:

- Usos característicos.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

c) Según su destino urbanístico:

- Usos privados.
- Usos públicos.

e) Por su duración temporal:

- Usos permanentes.
- Usos provisionales.

4 Las definiciones de los distintos tipos de usos regulados es la siguiente:

- Uso pormenorizado: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.
- Uso específico: el que delimita y detalla, en su caso, la especificidad del uso pormenorizado asignado.
- Uso mayoritario: en una zona de ordenación, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- Uso compatible: el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación. La compatibilidad puede ser regulada mediante ordenanzas municipales al respecto limitando la intensidad del uso compatible respecto del mayoritario en los casos que se puedan producir alteraciones en el desarrollo del mayoritario.
- Uso prohibido: el que el planeamiento considera que no puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.



- Usos de destino público: Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación.
- Usos de destino privado: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.
- Usos permanentes o estables aquellos que tienen carácter permanente o duración indeterminada.
- Usos provisionales los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

SUBCAPÍTULO 4.2.2. USO RESIDENCIAL

Artículo 4.2.2.1. Pormenorización del uso residencial.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

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

Artículo 4.2.2.2. Características y composición de las viviendas.

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



3. Las dimensiones superficiales mínimas, tanto de las piezas habitables como de los locales de servicio y circulación, serán las que en cada caso establezca la reglamentación de viviendas en Extremadura vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 4.2.2.3. Condiciones de la Residencia Comunitaria.

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

SUBCAPÍTULO 4.2.3. USOS TERCIARIOS

Artículo 4.2.3.1. Pormenorización de usos.

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

Artículo 4.2.3.2. Especificidad y características del uso Comercial.

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



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

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

Artículo 4.2.3.3. Especificidad y características del uso Hotelero.

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

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

2. Todas las dependencias de los hoteles y pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 4.2.3.4. Especificidad y características del uso de Oficinas.

1. Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a oficinas, se establecen los siguientes usos específicos:

- Despachos Profesionales (TO-1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas.
- Centros Administrativos (TO-2), relativos a los locales de gran superficie ubicados en edificaciones de uso exclusivo, o en áreas diferenciadas de los mismos, en los que se prestan servicios de una sola actividad genérica.

2. Los despachos profesionales asimilarán sus condiciones mínimas a las de las viviendas a que se anexionan. Las oficinas colectivas y centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:

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



Artículo 4.2.3.5. Especificidad y características del uso recreativo.

1. Dependiendo de la singularidad de la actividad a desarrollar se distinguen los siguientes usos específicos:
 - Centros Sociales (TR-1), que incluyen las salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación social.
 - Salas de juegos de Azar (TR-2), relativos a los locales en que se practican juegos de azar de carácter sedente.
 - Salas de juegos Recreativos (TR-3), referidos a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.
 - Bares, Cafeterías y Restaurantes (TR-4).
 - Discotecas y Salas de Fiesta (TR-5).
 - Otras actividades recreativas (TR-6), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.
2. Todos los usos recreativos, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas normas, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y las que en su caso puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

SUBCAPÍTULO 4.2.4. USOS INDUSTRIALES

Artículo 4.2.4.1. Pormenorización de usos.

1. En el uso global Industrial se diferencian los siguientes usos pormenorizados:
 - Industrias de Producción (IP), relativo tanto a los procesos de consecución o extracción de materias primas como a los de transformación de las mismas para la obtención de productos manufacturados.
 - Industrias de Almacenaje (IA), que corresponde a los locales y edificios destinados al depósito, almacenaje de productos y maquinarias, exposición de productos y a las actividades de distribución de los mismos propias del comercio mayorista.
 - Talleres (IT), que incluye la producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo, que no precisan para su desarrollo autorizaciones supramunicipales.



Artículo 4.2.4.2. Características del uso Industrial.

1. En la proyección de edificios y locales destinados a usos industriales, además del estricto cumplimiento de las condiciones ambientales señaladas en estas normas y de las establecidas en la reglamentación específica aplicable, se observarán las siguientes condiciones:
 - En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m³, por cada puesto de trabajo.
 - Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de un inodoro, un lavabo y una ducha acorde a la legislación aplicable.
 - Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
 - En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m² se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

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

SUBCAPÍTULO 4.2.5. USOS DOTACIONALES

Artículo 4.2.5.1. Pormenorización de usos.

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

nistrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

- g) Uso de infraestructuras y servicios urbanos (D-IS: aquellos que comprenden las actividades relacionadas con las redes y centros de infraestructuras y servicios urbanos.

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

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

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

Artículo 4.2.5.3. Especificidad de la Red Viaria.

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

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



Artículo 4.2.5.4. Especificidad de los aparcamientos.

1. Conforme a la condición y régimen de utilización de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, se distinguen las siguientes situaciones específicas:
 - Aparcamientos Públicos en superficie (D-CA1), relativos a las áreas libres públicas expresamente destinadas al uso de aparcamiento, y a los estacionamientos lineales de vehículos en las bandas exteriores de las vías de circulación rodada.
 - Aparcamientos Privados (D-CA2), que corresponde a las áreas libres y locales edificados (garajes) destinados al estacionamiento estable de vehículos, de uso y titularidad privados.

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

1. Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:
 - Zonas Verdes (D-VV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.
 - Áreas Peatonales (D-VP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

Artículo 4.2.5.6. Especificidad y características de las Zonas Verdes.

1. En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, conforme a la situación y entidad de las mismas, se diferencian los siguientes usos específicos:
 - a) Áreas de juego (D-VVAJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.
 - b) Jardines (D-VVJ): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

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



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

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

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

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

Asimismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, dictar el Ayuntamiento los criterios de homologación, selección y localización de cuantos elementos móviles, tanto de carácter estable como ocasional, puedan emplazarse en áreas de dominio público.

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

- Los parques suburbanos se localizarán en las áreas expresamente destinadas a dicho uso, y en aquellos terrenos del suelo rústico que, sin ser objeto de especial protección incompatible con el uso público, por sus condiciones naturales resulten apropiados para el esparcimiento de la población.
- Los parques urbanos y las áreas ajardinadas destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación.
- Las zonas verdes de protección de redes infraestructurales que no aparezcan definidas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, se delimitarán y ordenarán de acuerdo con lo establecido en la reglamentación específica aplicable.
- En los parques urbanos y suburbanos, y en las áreas ajardinadas destinadas a la estancia o recreo, no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables



que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 2% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.

- Las áreas ajardinadas que se destinen al ornato o protección de las redes viaria y de servicio no podrán ser ocupadas con otras construcciones que las de la propia red de que se trate.

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

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

Artículo 4.2.5.7. Especificidad y características de las Áreas Peatonales.

1. Las Áreas Peatonales atendiendo a su configuración superficial o actividad específica se distribuyen en los siguientes grupos:

- Plazas (D-VP1), que engloba los espacios peatonales, de conformación poligonal regular, destinadas al ocio recreativo.
- Áreas de Juego (D-VP2), que corresponde a las superficies de pequeña entidad, independientes o incluidas en otros espacios libres, acondicionadas para el recreo infantil o la práctica deportiva no reglada.

2. Las áreas peatonales adecuarán también sus características y utilización pública a las especificaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de Zonas Verdes que les sean de aplicación, permitiendo la edificación en las mismas condiciones y hasta el 2% de la superficie.

3. En lo que se refiere a su localización y edificación se adaptarán a las siguientes condiciones:

- Las plazas se localizarán y edificarán, en su caso, de forma análoga a la establecida para los parques urbanos y áreas ajardinadas de estancia, y la superficie ajardinada o arbolada no será inferior al 25% de su total superficie.



- Las áreas de juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, y se pavimentarán o acondicionarán de acuerdo con la actividad a desarrollar.
- No contabilizarán, a efectos del cómputo de la dotación mínima de espacios libres exigibles, las plazas de superficie inferior a 200 m² o que no permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro mínimo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- Abastecimientos de Agua (DE-ISA), que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.
- Saneamiento (DE-ISS), correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.
- Energía Eléctrica (DE-ISE), relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución en alta y baja tensión.
- Alumbrado Público (DE-ISL), que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.
- Telefonía y redes de comunicación electrónica (DE-IST), referida a las redes de comunicación, instalaciones y locales del servicio de las redes de comunicación electrónica y telefonía.
- Otras infraestructuras (DE-ISO), que corresponde a las dependencias y redes de conducción de los restantes servicios infraestructurales, existentes o de nueva instalación.
- Cementerios (DE-ISCM).
- Mercados y centros de abastecimientos mayoristas y minoristas (DE-ISMM).
- Mataderos (DE-ISMT).
- Servicio de Limpieza viaria y recogida de basuras (DE-ISLP).
- Otros Servicios Urbanos de condición general (DE-ISSG).

2. Los mercados y centros de abastecimiento cumplirán las condiciones señaladas en estas normas para los centros comerciales, con la obligación adicional de proyección de rampas para peatones cuando el establecimiento se desarrolle en dos o tres niveles de edificación (máximo admisible). Los mataderos y cementerios se desarrollarán conforme a lo establecido en las disposiciones específicas que les sean de aplicación.

SUBCAPÍTULO 4.2.6. USOS AGROPECUARIOS

Artículo 4.2.6.1. Pormenorización de usos.

Se distinguen los siguientes usos agropecuarios pormenorizados:



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

Artículo 4.2.6.2. Características del uso de Explotaciones Agrícolas.

1. Las instalaciones agropecuarias adecuarán sus características a las condiciones específicas que para cada área de Suelo no Urbanizable se establecen en estas normas y a las normativas sectoriales de aplicación, sobre todo a las relacionadas con sanidad veterinaria, normas higiénicas y medioambientales.

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

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

Artículo 4.2.6.4. Especificidad y características del uso de Ganadería.

1. Debido a que es dentro del uso estructurante agroganadero el que mayores molestias puede producir e incompatibilidades de usos, según la intensidad de la actividad ganadera se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:
 - (AG-1) Ganadería de Autoconsumo, que son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad y su carácter tradicional, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario, destinándose al consumo familiar.
 - (AG-2) Explotaciones Ganaderas, son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda, como con la presencia de cualquier otra actividad propia de suelo urbano.



2. En la Ganadería de Autoconsumo (AG-1), las especies y número de cabezas máximo autorizados serán las reguladas por la ordenanza municipal "Ordenanza del Buen Gobierno y de la Convivencia Ciudadana", en tanto no exista una normativa más restrictiva emanada de otras instancias.
 - Este uso en suelo urbano solo será admisible en uso unifamiliar.
 - Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza en los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre Sanidad Veterinaria.
3. Las Explotaciones Ganaderas (AG-2), Comprenden todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la categoría anterior.
 - Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suelo No Urbanizable y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en estas N.U., así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria. También podrán situarse en polígonos de promoción municipal específicos en suelo urbano que pudiera calificarse para tal uso, pero en núcleos aislados y separados del resto del suelo urbano no menos de 2.000 m. y siempre teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes, y en general el cumplimiento de las normas higiénicas, teniendo especial atención a su situación en relación a los vertidos para evitar cualquier posible contaminación.

TÍTULO 5.

Ordenación de carácter detallado

CAPÍTULO 5.1.

Condiciones edificatorias del suelo urbano.

SUBCAPÍTULO 5.1.1. CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 5.1.1.1. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.
2. Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o completando las presentes Plan General se atenderán a las presentes espe-

cificaciones, pudiendo ajustarlas en lo preciso para no sobrepasar las determinaciones estructurales de las unidades y sectores, tales como la edificabilidad máxima o el aprovechamiento.

Artículo 5.1.1.2. Definición de las Ordenanzas Edificatorias.

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

Artículo 5.1.1.3. Edificación Residencial.

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

Artículo 5.1.1.4. Edificación Industrial.

1. Definición: Corresponde a la edificación con uso exclusivo industrial, adosada a los linderos laterales o aislada situada en suelo urbano. También será la habitual en suelo no urbanizable para aquellas actividades industriales que por sus características sean peligrosas, insalubres o molestas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística y de prevención y calidad ambiental vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales y sean incompatibles con otros usos o la funcionalidad en polígonos de suelo urbano. Serán asimilables a este tipo de edificación las construcciones de apoyo a explotaciones agroganaderas.



Artículo 5.1.1.5. Edificación en Zonas Verdes.

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

Artículo 5.1.1.6. Edificación Especifica.

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

Artículo 5.1.1.7. Alineaciones y retranqueos.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente PGM o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, entre las superficies edificables y las que no lo son.
2. La Alineación oficial exterior o de calle señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, serán las definidas por la línea de edificación actual.
3. La Alineación interior de parcela o manzana es la que surge como aplicación del fondo edificable, y señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.
4. Finca fuera de alineación es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.
5. Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.
6. Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianerías. En las claves industriales se autorizará la instalación en la franja de retranqueo de pequeños cuerpos exentos de edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen



así obtenido computa a efectos de cálculo de la edificabilidad. En todo caso el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

Artículo 5.1.1.8. Definición de rasantes.

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

Artículo 5.1.1.9. Definición y condiciones de la parcela.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.
2. En virtud de lo dispuesto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana existen básicamente cuatro tipos de parcelas:
 - a) Parcelas no edificables por hallarse en suelo rústico no urbanizable o zonas verdes y espacios libres que por su naturaleza jurídica son inedificables.
 - b) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable o apto para urbanizar, y que podrán ser edificadas tras cumplir todos los requisitos establecidos para estas clases de Suelos por el PGM, y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.
 - c) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.
 - d) Parcelas que reúnen la condición de solar.
3. Se considera Parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define para cada tipología edificatoria según el uso estructurante de la zona. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.



Artículo 5.1.1.10. Definición y condiciones del solar.

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

Artículo 5.1.1.11. Frentes de solar.

1. Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.
2. Frente mínimo o fachada mínima es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela. Excepcionalmente se considerarán edificables las parcelas de suelo urbano con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas PGM. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.
3. Fondo Edificable es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.



Artículo 5.1.1.12. Parcela edificable.

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

Artículo 5.1.1.13. Superficie ocupada.

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

Artículo 5.1.1.14. Sótano y semisótano.

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

Artículo 5.1.1.15. Superficie Máxima edificable.

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

Artículo 5.1.1.16. Edificación de parcela.

1. Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o permanente, y sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela, pudiendo ser bajo o sobre rasante.
2. Edificación principal es la comprendida entre la alineación exterior y la interior definida por el fondo máximo edificable y el resto de los linderos no sujetos a retranqueos.
3. Edificación secundaria es la que sin sobrepasar la altura de la planta baja de la edificación principal, ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela. Esta se situará libremente en



la parcela de forma que en todas las situaciones el espacio libre resultante cumpla las condiciones establecidas para los patios de parcela. Cuando el uso de la planta baja de la edificación sea residencial, la vivienda seguirá cumpliendo las condiciones higiénica-sanitarias contempladas en la norma, no pudiendo la edificación secundaria impedir la iluminación y ventilación directa de las dependencias de la misma.

Artículo 5.1.1.17. Superficies Libres.

1. Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

Artículo 5.1.1.18. Patios de parcela.

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

Artículo 5.1.1.19. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura, número de plantas y edificación por encima de la altura de coronación.

1. La altura máxima de la edificación se medirá entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio.
2. Por encima de la arista de coronación solo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado con una pendiente del 30 %, que se apoya en la fachada 1 m. por encima de la arista de coronación, hasta un máximo de 3 metros sobre la altura de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más. Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la máxima autorizada.
3. Por arista de coronación se entiende la intersección del plano exterior de fachada (o de la alineación oficial de fachada), con la cara superior del último forjado o con la cara exterior de la cubierta inclinada en las edificaciones tipo nave.
4. La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada, cuando la longitud de esta sea inferior a 15 ml., cuando sea mayor se dividirá en intervalos iguales de longitud menor de 15 ml y se medirá en el centro de cada intervalo.



5. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.
6. Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente sus alturas para lograr la mejor adecuación posible. Será obligatoria en estos casos la presentación entre la documentación para licencia de una composición en alzado con los edificios anexos, a escala 1:50 y con cotas. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa.
7. En el número total de plantas se incluirán como una planta más los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad y los espacios bajo cubiertas que no cumplan las condiciones anteriores.
8. Los espacios bajo cubierta, doblados o espacios abuhardillados habitables son edificación por encima de la arista de coronación, situados entre la cubierta y el forjado de techo de la última planta, que pueden ser utilizados, además de como aislantes térmicos, como graneros, trasteros y complementos habitables de las viviendas situadas en la planta inferior y se deben vincular obligatoriamente a estas. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en las presentes Normas. En cualquier caso, las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, y se considerará como una planta a efectos del cálculo del número máximo de plantas autorizable, si no cumplen las condiciones expresadas en el punto 2 de este artículo. Solo se admiten sobre una y dos plantas.

Artículo 5.1.1.20. Altura libre de plantas.

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



4. La altura máxima de plantas será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada.

Artículo 5.1.1.21. Situación de los voladizos.

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

Artículo 5.1.1.22. Balcones.

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

Artículo 5.1.1.23. Miradores.

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

Artículo 5.1.1.24. Cuerpos volados.

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

SUBCAPÍTULO 5.1.2. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS

Artículo 5.1.2.1. Aislamiento y estanqueidad.

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



Artículo 5.1.2.2. Habitabilidad de locales.

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

Artículo 5.1.2.3. Dimensiones mínimas de patios.

1. Son las establecidas en la legislación de habitabilidad de aplicación.

Artículo 5.1.2.4. Acceso a las edificaciones.

1. Las puertas de acceso a edificios de uso residencial, excepto en viviendas unifamiliares se situarán directamente a espacios públicos, y su ancho mínimo será de 0,9 m., con una altura libre mínima de 2,10 m.
2. Los portales comunes tendrán una anchura mínima de 2,0 m., desde la puerta de acceso hasta el arranque de escalera.
3. Los distribuidores de acceso a las viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., cuando presten servicio a menos de cuatro viviendas, en caso contrario tendrán 1,50 m. como mínimo.
4. En cualquier caso las dimensiones de los espacios comunes permitirán el transporte de personas en posición yacente, desde cualquier local hasta la vía pública.

Artículo 5.1.2.5. Escaleras y rampas.

1. La anchura no será inferior a 1 m., excepto en escaleras interiores viviendas unifamiliares donde el mínimo se regirá por la normativa de calidad en la vivienda en Extremadura.



2. Las escaleras de usos públicos o residencial colectivo dispondrán de iluminación y ventilación natural, ya sea directa a espacios públicos o patios, también puede ser cenital con un hueco de superficie mayor a 1 m². Y anchura mínima de 50 cm.
3. En edificios de uso público y privado será obligatorio el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de Extremadura, evitándose las barreras arquitectónicas.

Artículo 5.1.2.6. Barandilla o antepechos.

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

Artículo 5.1.2.7. Protección contra incendios.

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

Artículo 5.1.2.8. Pararrayos.

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

Artículo 5.1.2.9. Dotación de agua potable.

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



Artículo 5.1.2.10. Evacuación de aguas.

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

Artículo 5.1.2.11. Evacuación de humos y gases.

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

Artículo 5.1.2.12. Salidas de climatizaciones.

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



Artículo 5.1.2.13. Dotación de energía eléctrica.

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

Artículo 5.1.2.14. Dotación de comunicación.

1. Toda edificación contará con número de gobierno o policía en el modelo municipal, buzón para correspondencia, canalización interior telefónica para conectar a la red general.
2. Toda edificación de viviendas colectivas contará con portero automático manipulable desde las distintas viviendas, así como de instalación de antena colectiva de televisión y radio en frecuencia modulada.
3. Las obras de edificación deberán cumplir la legislación general de telecomunicación de aplicación en el momento de su realización. Las edificaciones contarán con las infraestructuras comunes interiores para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación. Actualmente la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 34612011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.
4. Todas las antenas receptoras y especialmente las de vía satélite, deberán situarse de manera que sean perceptibles desde los espacios públicos lo menos posible. Las instalaciones de comunicación cumplirán con la legislación de aplicación.

SUBCAPÍTULO 5.1.3. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 5.1.3.1. Composición de las fachadas y medianeras.

1. En general los elementos que definen la fachada (huecos y macizos, voladizos, cornisas, zócalos, revestimientos y colores, recercados...) Se adecuarán a los característicos del entorno y a la Ordenanza de la tipología edificatoria correspondiente. Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados.



Artículo 5.1.3.2. Construcciones por encima de la altura y petos.

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

Artículo 5.1.3.3. Muestras y banderines.

1. Las muestras son los anuncios de denominación de la actividad del local, situados adosados a la fachada y los banderines en posición perpendicular a esta. Su autorización está sujeta a su adaptación al entorno especialmente en el casco consolidado y no producir molestias a terceros.
2. Las muestras tendrán un espesor máximo de 15 cm. Y los banderines de 10 cm., no podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la ordenación de la misma. En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio de la administración competente. En edificios de uso exclusivo no residencial, su composición será libre. Los banderines tendrán un espesor máximo será de 0,10 metros y su saliente máximo 0,50 metros, debiendo quedar remetidos del bordillo de la acera 0,40 metros. Su altura no será superior a 0,90 metros, no sobrepasando en cualquier caso la del local y debiendo estar situados a más de 2.25 m. sobre el acerado.

Artículo 5.1.3.4. Carteles y vallas.

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

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



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

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

SUBCAPÍTULO 5.1.4. FICHAS ORDENANZAS

Artículo 5.1.4.1. ORDENANZA PRIMERA I Edificación Residencial ER.

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

Se distinguen dos categorías en esta tipología:

Residencial en Casco, corresponde a la zona tradicional del núcleo consolidado. Las manzanas serán cerradas, la edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la tipología actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado. La edificación es de tres plantas como máximo, se situará en la alineación oficial en todo su frente y en todas sus plantas.

Residencial en Ensanche, corresponde a las zonas de ampliación en las manzanas podrán ser cerradas con al menos dos alineaciones principales, a las que se alineará la edificación, con patios de parcela en el interior de las manzanas o lineales con una alineación principal a la que se alineará la edificación y otra posterior en la que los patios de parcela pueden ser exteriores.

La edificación será alineada en la fachada principal al menos en un tercio y adosada, al menos, a uno de los linderos laterales. Esta zona es más libre y desigual en cuanto a la composición volumétrica de la edificación, pudiendo darse retranqueos de toda la fachada para alineaciones completas de manzanas.

Parámetros.

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

- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 70 m².



Frente Parcela Mínima: 5 m.

Fondo de Parcela Mínima: 8 m.

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

Edificación Alineada: La edificación se situará en la alineación oficial indicada gráficamente en el plano OD2.

Planta Baja: Alineada en Residencial en Casco y un tercio mínimo en residencial en Ensanche.

Resto de Plantas: Alineada en Residencial en Casco y libre en residencial en Ensanche

Cuerpos Volados:

Altura Mínima: 3 m.

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

Otras Determinaciones: Solo se admiten balcones y miradores acristalados en más del 50% de la superficie vertical. Quedan prohibidos los cuerpos cerrados volados. No quedan fuera de ordenación las edificaciones con vuelos cerrados ejecutados acordes a planeamientos anteriores.

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

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

Fondo Máximo edificable: no se fija fondo máximo.

Número máximo de Plantas: 3 plantas.

Altura máxima de la Edificación:

Una planta 5 m.

Dos plantas 8 m.

Tres plantas 11 m.



Altura máxima de Instalaciones y doblados: 3 m.

Altura máxima de Planta Baja: 5 m.

Fachadas: Los materiales de revestimiento, serán los tradicionales, morteros continuos en colores claros y zócalos de piedra natural. Queda prohibido el uso de materiales impropios de una fachada, en concreto recercados con azulejos de cuarto de baño, cocinas y solerías.

Cubiertas: Se admiten terrazas y cubiertas inclinadas. En la Zona Casco no serán visibles desde vía pública.

Sótanos: Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable.

Semisótanos: Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto del techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.

Bajo cubiertas: Se admiten sobre una y dos plantas cumpliendo las determinaciones para los mismos de estas ordenanzas, su superficie con altura libre superior a 1,5 m contabiliza como edificable pero no su altura en el cómputo de plantas.

Pendiente Máxima de Cubierta: 40 %.

Elementos Salientes: Elementos no ocupables que sobrepasan la alineación.

Planta Baja: 0.15 m.

Resto de Plantas: 0.3 m.

Aleros de cubierta: 0.5 m.

Condiciones de Composición: Los huecos de fachada deberán ser rectangulares, más altos que anchos, en la relación tradicional. La proporción hueco / macizo será del orden 1/2, excepto en plantas bajas comerciales, en las que se admite una proporción mayor de hueco para escaparates, pudiendo estos tener una longitud horizontal hasta 1,5 veces su altura. Accesos a garaje solo se admitirá uno por parcela registral.

Marquesinas: No se admiten en uso residencial y en uso terciario o dotacional tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,4 m y la altura de los elementos inferiores estará a 3,0 m. sobre el acerado.

Banderines: Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 0,75 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a



2,50 m. sobre el acerado, su altura no podrá superar la del local. No podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la estructura compositiva de estas.

Toldos: Quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,2 m y la altura de la base estará a 2,25 m. sobre el acerado.

Materiales: Se admiten todos los tradicionales y aquello que sean compatibles con estos y utilizados adecuadamente.

En cubiertas inclinadas en Zona casco se admiten las tejas cerámicas y las imitaciones de teja cerámica, en Zona de Ensanche se admiten todo tipo de material, que no esté prohibido por otras legislaciones. En edificios de uso exclusivo terciario o dotacional se admiten chapas de color rojo.

En fachadas se admiten acabados de revestimientos continuos, fábricas tradicionales de piedra vista, aplacados de piedra, zócalos y recercados y con materiales naturales o artificiales coherentes con el entorno, se prohíbe la utilización de materiales impropios de fachadas como piezas de alicatados para interiores o solerías y ladrillos vistos en una proporción superior al 25% de la superficie total de la fachada. En la Zona centro no se permiten balaustradas en balcones o en terrazas. Las rejas serán de acero, no se permiten de aluminio o materiales brillantes.

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

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

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

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



Usos compatibles:

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

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

Comercial.

Local especializado en situación 1, 2, 3.

Centro comercial en situación 1, 2.

Hotelero.

Hoteles 1, 2.

Pensiones 1, 2, 3, 4.

Oficinas.

Todos los usos especializados 1, 2, 3, 4.

Recreativos.

Todos los usos pormenorizados 1, 2, 3.

Discotecas 1, 2.

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

Industrial Talleres: 2, 3.

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

Comunicación.

Red Viaria 1, 2.



Terminal de autobuses	1, 2.
Servicios Complementarios	1.
Aparcamientos	1, 2, 3, 3.
Zonas Verdes (con Estudio de Detalle)	1, 2.

Equipamientos.

Infraestructuras	1.
Educativos	1, 2.
Guarderías	1, 2, 3.
Cultural Deportivo	1.
Gimnasio	1, 2, 3.
Socio Cultural	1, 2,3.
Religioso	1, 2, 3.
Administrativo Institucional	1, 2, 3.
Sanitario Asistencial (consulta particular)	1, 2, 3.

Artículo 5.1.4.2. Ordenanza Segunda II Edificación Industrial EI.

Regula la edificación de las manzanas indicadas gráficamente con la tipología Edificación Industrial en el plano OD2, de la ZOU 2, ZOU 6 y ZOU 7.

Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales o aislada, con uso industrial, que por sus características tolerables y que de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación puedan emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales, generalmente de tipo nave.

Parámetros.

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

- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 200 m².



Frente Parcela Mínima: 9 m.

Fondo de Parcela Mínima: 20 m.

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

Edificación Alineada o aislada: La edificación se situará en la alineación oficial indicada gráficamente en el plano OD2 o retranqueada.

Cuerpos Volados: No se admiten.

Patios: admisibles en el fondo de parcela y en fachada con un fondo mínimo de 3 m.

Altura máxima de la Edificación: 9 m hasta la arista de arranque de la cubierta y 12 a la cumbre, justificadamente por razón de la actividad se permitirán las alturas de edificación precisas para su correcto funcionamiento.

Altura máxima de Instalaciones: 3 m.

Cubiertas: Se admiten planas y cubiertas inclinadas.

Fachadas: Los materiales de revestimiento serán de libre elección. Los cerramientos de los patios visibles desde el exterior serán de libre elección.

Sótanos: Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable.

Semisótanos: Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.

Elementos Salientes: Elementos no ocupables que sobrepasan la alineación.

Planta Baja: 0.15 m.

Resto de Plantas: 0.3 m.

Número Máximo de Plantas: 2 plantas.

Condiciones de Composición: Libre.

Marquesinas: No se admiten.



Banderines: Tendrán un espesor máximo de 0,1 m, saliente máximo de 1 m. y quedarán retranqueados del exterior del acerado al menos 0,5 m y la altura de la base estará a 3,0 m. sobre el acerado.

Materiales: Se admiten todos utilizados adecuadamente.

Otras Determinaciones:

Los canalones podrán ser vistos y los bajantes podrán verte en espacios libres de la parcela, recogándose en la red de saneamiento propia del edificio, que deberá ser separativa.

Usos compatibles:

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

Comunicación.

Servicios Complementarios 1, 2, 6.

Aparcamientos 1, 2.

Zonas Verdes (con Estudio de Detalle) 1, 2.

Equipamientos

Infraestructuras 1, 2.

Educativos 1, 2.

Otros Centros (relacionados con la industria) 1, 2, 3.

Cultural Deportivo 1, 2.

Administrativo Institucional 1, 2.

Sanitario Asistencial 1, 2.

4. Con el uso Industrial será compatible el uso residencial unifamiliar, una vivienda por parcela, hasta un máximo de superficie construida de 200 m², este uso es complementario y como vivienda ligada a la industria.



Artículo 5.1.4.3. Ordenanza Tercera III Edificación Específica EE.

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

Parámetros.

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

Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 150 m².

Frente Parcela Mínima: 10 m.

Fondo de Parcela Mínima: 10 m.

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

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

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

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

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

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

Cubiertas: Se admiten planas y cubiertas inclinadas.

Fachadas: Los materiales de revestimiento serán de libre elección en las parcelas calificadas para uso de equipamiento y sujetas a esta ordenanza. En las parcelas en las que el



uso de equipamiento es compatible, los materiales de los edificios dotacionales serán los mismos que corresponden a la ordenanza tipológica de la zona en que se encuentren o precisarán de un estudio de detalle.

Sótanos: Se admiten sótanos y su superficie no computará como edificable.

Semisótanos: Se admiten y su superficie no contabiliza como edificable si ningún punto de techo se encuentra a más de 1 m sobre la rasante.

Número Máximo de Plantas: 2 plantas en calles de anchura inferior a 6 m y de 3 en calles de anchura superior a 6 m.

Condiciones de Composición: Las de la ordenanza de la parcela en los casos que no estén calificadas específicamente como DE dotacional equipamiento y trama indicativa de esta tipología EE y libre en parcelas que lo estén.

Otras Determinaciones:

Las restantes determinaciones serán las de la ordenanza de la parcela en los casos que no estén calificadas específicamente como DE dotacional equipamiento y trama indicativa de esta tipología EE y libre en parcelas que lo estén.

Usos compatibles:

1. El uso Dotacional no es compatible con ningún otro uso, excepcionalmente en situación 1,2,6 se acepta el uso unifamiliar vinculado a la actividad hasta una superficie máxima de 200 m².

Artículo 5.1.4.4. Ordenanza Cuarta IV Edificación en Espacios Libres EL.

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

Parámetros.

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

- Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 200 m².

Frente Parcela Mínima: 12 m.



Fondo de Parcela Mínima: 12 m.

Otras Determinaciones:

Edificación libre: La alineación será libre y su situación será vinculada a la mejor funcionalidad y uso de los espacios libres en que se ubican.

Cuerpos Volados: En edificaciones retranqueadas de la alineación, serán libres dentro de la alineación oficial.

Altura máxima de la Edificación: 3,5 m.

Número Máximo de Plantas: 1 planta.

Condiciones de Composición: Libre.

Otras Determinaciones: Las determinará el Ayuntamiento en el pliego de la concesión como administración competente en la ordenación detallada.

Usos compatibles:

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

CAPÍTULO 5.2.

Gestión

SUBCAPÍTULO 5.2.1. CONDICIONES GENERALES

Artículo 5.2.1.1. Delimitación y división de sectores y unidades de actuación.

El PGM., delimita con carácter estructural a nivel indicativo los ámbitos de actuación en Suelo Urbano No Consolidado. El ajuste de esta delimitación se realizará mediante el Programa de Ejecución, siendo esta una de las funciones del mismo según el artículo 118.1 de la LSOTEX o en el proyecto de urbanización cuando se gestionen como Obras Públicas Ordinarias.

SUBCAPÍTULO 5.2.2. ACTUACIONES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) EJECUTADAS MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS

Artículo 5.2.2.1. Actuación de Ordenación SUNC-1.

Se indica en el plano OE-3 como SUNC-1.



- Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es completar la urbanización del vial y posibilitar un sistema de gestión simplificado en el que se realicen las cesiones acordes a la legislación vigente.

Parámetros.

Denominación	SUNC-1
Uso pormenorizado	IP/IA/IT
Superficie total	17.132,17 m ² s
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²
Cesión dotacional	1.713,22 m ² s
Superficie de vial	3.097,57 m ² s
Superficie de aprovechamiento	14.034,60 m ² s
N.º Aparcamientos	140
N.º Aparcamientos públicos	70
Tipologías edificatorias	EI
Otras determinaciones	Se prevé la monetización de las cesiones

Artículo 5.2.2.2. Actuación de Ordenación SUNC-2.

Se indica en el plano OE-3 como SUNC-2.

- Descripción: El objetivo de esta actuación mediante obra pública ordinaria es completar la urbanización del vial y posibilitar un sistema de gestión simplificado en el que se realicen las cesiones acordes a la legislación vigente.

Parámetros.

Denominación	SUNC-2
Uso pormenorizado	IP/IA/IT
Superficie total	4.356,37 m ² s
Edificabilidad neta	1,00 m ² /m ²



Cesión dotacional	435,64 m ² s
Superficie de vial	574,48 m ² s
Superficie de aprovechamiento	3.781,89 m ² s
N.º Aparcamientos	38
N.º Aparcamientos públicos	19
Tipologías edificatorias	EI
Otras determinaciones	Se prevé la monetización de las cesiones

CAPÍTULO 5.3.

Infraestructuras

SUBCAPÍTULO 5.3.1. ABASTECIMIENTO

Artículo 5.3.1.1. Características de la red de Abastecimiento de Agua.

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

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

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

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

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

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



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

SUBCAPÍTULO 5.3.2. ALUMBRADO

Artículo 5.3.2.1. Características de la red de Alumbrado Público.

1. Las instalaciones eléctricas del alumbrado público cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación, y su dimensionado se ajustará de forma que el nivel técnico de iluminación de los distintos espacios urbanos no resulte inferior a los valores mínimos que a continuación se indican:
 - Vías de la red principal: 30 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.
 - Vías de la red secundaria: 20 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.
 - Vías de la red local y áreas peatonales: 10 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad para el tráfico rodado y 1/4 para la circulación peatonal.
2. Todos los elementos de la red serán de características previamente homologadas por el Ayuntamiento.

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

SUBCAPÍTULO 5.3.3. RED VIARIA

Artículo 5.3.3.1. Características de la Red Viaria.

1. En el dimensionado y diseño de las nuevas vías urbanas que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:
 - Las vías destinadas exclusivamente a la circulación peatonal tendrán un ancho mínimo de 5 metros.
 - Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones de ancho no inferior a 1,50 metros, y pendiente longitudinal menor de 8%, siendo preceptivo su escalonamiento para pendientes superiores, en bancadas o plataformas, de altura no superior a 0,30 metros, cuyo fondo o longitud mínima será de 1,50 metros.



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

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

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

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

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

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

Artículo 5.3.3.2. Características de los aparcamientos.

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

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

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

SUBCAPÍTULO 5.3.4. SANEAMIENTO

Artículo 5.3.4.1. Características de la red de Saneamiento.

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

Áreas urbanizadas con edificación en altura 0,6.

Áreas urbanizadas con edificación unifamiliar 0,4-0,5.

Áreas industriales y de servicio 0,2-0,3.

Áreas de parques y jardines 0,1.

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

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

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

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

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

4. Tanto las características dimensionales y de diseño de los elementos de la red como las condiciones que reunirán los materiales y accesorios a emplear, se adecuarán a las pres-



cripciones municipales establecidas o, en su defecto, a las señaladas en la Norma Tecnológica de Edificación correspondiente, o en otras disposiciones de aplicación.

SUBCAPÍTULO 5.3.5. ELECTRICIDAD

Artículo 5.3.5.1. Características de la red de Energía Eléctrica.

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

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

SUBCAPÍTULO 5.3.6. TELEFONÍA Y REDES DE COMUNICACIÓN ELECTRÓNICA

Artículo 5.3.6.1. Características de la red de Telefonía y redes de comunicación electrónica.

1. En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servicio telefónico, redes de comunicación electrónica y a las restantes infraestructuras técnicas no pormenorizadas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica que sea de aplicación en cada caso y de las directrices municipales que se señalen.
2. Particularmente, en el emplazamiento y trazado de centrales y líneas de comunicación, se observarán condiciones aplicables según la legislación sectorial y específica de comunicación electrónica.

3. Normativa de catálogo.

3.1. Generalidades.

3.1.1. Definición.

Identifica y regula la edificación y los elementos urbanos de especial interés urbanístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico, de tipismo característico o tradicional para su conservación y realce del patrimonio cultural arquitectónico y conjunto de espacios o elementos de especial significación e identificadores de la imagen urbana.

3.1.2. Condiciones de la edificación.

Las condiciones de aprovechamiento (altura, ocupación, superficie máxima construible, etc.) de las parcelas vienen fijadas por la ordenanza correspondiente a la calificación de la zona en la que se localice la parcela (única en el caso de Arroyomolinos de Montánchez), limitadas y completadas con las establecidas en el presente documento y ficha correspondiente a cada elemento catalogado.

3.1.3. Niveles de protección.

Se establecen tres niveles en función de los diferentes grados de valoración con que se han clasificado los edificios, ambientes y espacios públicos.

Nivel de Protección Integral: Corresponde a los elementos altamente representativos de una época y que constituyen un elemento singular o monumental por razones históricas o artísticas. La protección va dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originales.

Nivel de Protección Parcial: Corresponde a edificaciones con elementos arquitectónicos o constructivos de valor histórico o artístico que merecen ser preservados y conservados por presentar un valor intrínseco.

Nivel de Protección Ambiental: Corresponde a edificaciones y ámbitos espaciales, que aun no presentando, de forma individual o independiente, especial valor, contribuyen e definir un ambiente merecedor de protección por una belleza, tipismo o carácter tradicional.

3.1.4. Tipos de obra.

Con carácter general en toda actuación, que implique obras de demolición total o parcial sobre un elemento catalogado, deberá contar con informe previo vinculante de la



consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, y la incoación de todo expediente de ruina de un bien catalogado será notificada a dicha consejería, según el artículo 35 de la Ley 2/1999 LPHCE.

A efectos de establecer las obras permitidas dentro de cada una de las categorías fijadas en el artículo anterior se establecen los siguientes tipos de obras:

Restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales originales del edificio, pudiendo incluir la obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoque puntuales de la fachada. En todo caso las obras deberán atender a los siguientes criterios:

- No podrán alterar los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de distintas épocas. Las obras de demolición de elementos preexistentes deberán estar siempre debidamente justificadas, no autorizándose la fundamentada en criterios estilísticos.
- Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el suficiente conocimiento documental de lo que se haya perdido lo permitan.
- No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiéndola identificación de la intervención, que en lo posible deberá garantizar su reversibilidad.

Conservación/mantenimiento: Supone las obras de higiene de la edificación necesarias en la vida de todo edificio, para su uso y mantenimiento, sin producir alteración en ningún aspecto del edificio. No se permite con ella ningún tipo de aportación en materiales o colores a los ya usados en el edificio. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocos de fachada, pintura, reparaciones de cubierta y otras de estricto mantenimiento.

Consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento de la estructura portante del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo: estructura arquitectónica, distribución o fachadas.

Pueden incluir obras de reconstrucción e incluso sustitución de elementos deteriorados y el empleo de prótesis constructivas realizadas con elementos, técnicas y materiales actuales.



Rehabilitación: Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma o alternativos coherentes con su tipología, admitiendo la reforma de su volumetría y configuración arquitectónica, manteniendo los elementos singulares y de valor de la composición de la edificación a nivel espacial, tanto de la jerarquización de los volúmenes originales como de los elementos de comunicación principales, el sistema estructural y de fachada que presenten valor arquitectónico o constructivo. En caso de mal estado de los elementos estructurales, se reforzarán preferentemente a su sustitución, cuando técnicamente sea posible. La determinación de ruina de un edificio protegido y la posibilidad de demolición de cualquier elemento, la realizará la dirección General de Patrimonio. Estas obras pueden comportar obras de reforma y ampliación. En las obras de reforma podrán distinguirse dos tipos:

- Obras menores de reforma: Son las que afecta a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: crujías, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.
- Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.
- Sustitución (Obra nueva): Supone la sustitución total de la edificación por la ejecución de una nueva edificación. En las obras de sustitución se recuperaran y repondrán los elementos constructivos y compositivos que dieron lugar a la protección y que contribuyen a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido. Serán admisibles edificaciones con diseño actual, que de forma justificada demuestren un superior interés arquitectónico y contribuyan igualmente a valorar el entorno.

*En función del grado de protección del edificio de forma general se admiten las siguientes obras:

- En el Nivel Integral: Las de Restauración, Conservación, Mantenimiento y Consolidación. Excepcionalmente se permite la rehabilitación para usos distintos al original de gestión pública, con alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.
- En el Nivel Parcial: Las Restauraciones, Conservación y Mantenimiento, Consolidación y rehabilitación.



- En el Nivel Ambiental: Las de Restauración, Conservación y mantenimiento, Consolidación, Rehabilitación y Sustitución.

3.1.5. Condiciones de protección comunes a todos los niveles.

Condiciones de competencia:

Todas las determinaciones del Catálogo tienen carácter de ordenación estructural.

En los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio, como Bienes de Interés Cultural y Bienes Inventariados, previamente a la concesión de licencia de obras es necesario el informe favorable de la consejería competente en Patrimonio Cultural.

Condiciones particulares estéticas:

- En los inmuebles incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio en cualquiera de sus categorías se adaptarán en lo básico, al ambiente en que están situadas, debiendo armonizar con su entorno inmediato, por lo que deberán adecuar su composición exterior al orden formal de las edificaciones que definen la fisonomía de dichos espacios.
- En los inmueble incluidos en las en el Catálogo de Protección del Patrimonio en cualquiera de sus categorías, sólo se permitirán toldos plegables o de materiales no rígidos.
- Marquesinas: Quedan prohibidas.
- Publicidad en edificios protegidos: En los inmuebles incluidos en las en el Catálogo de Protección del Patrimonio en este PGM. (En cualquiera de sus categorías), la publicidad únicamente podrá localizarse sobre una faja de 0.90 metros de altura sobre los dinteles de huecos de planta baja debiéndose realizar en letra suelta separado no más de 10 cts. Del plano de fachada. En ningún caso se permitirá que las muestras, anuncios o reclamos comerciales cubran total o parcialmente los huecos de edificación.
- Escaparates: Queda prohibida la ampliación de los huecos de planta baja debiendo conservar, en cualquier caso, las dimensiones y características de dimensión, forma y acabados originales.

3.1.6. Condiciones de protección del patrimonio arqueológico.

En Suelo Urbano o Urbanizable, cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación, en el entorno de protección de los yacimientos arqueológicos (200 metros



alrededor del punto más exterior del mismo), deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos, a cargo del promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos arqueológicos. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que de manera preferente establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

En Suelo No Urbanizable los yacimientos conocidos y los que se descubran en un futuro, así como sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tendrán consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural, y reguladas por la Ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura), subsolaciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de descocamiento y los cambios de cultivos en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados al organismo competente en Patrimonio Cultural de Junta de Extremadura en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el Ayuntamiento cuando tenga noticia de tales hallazgos comunicará igualmente a dicho organismo.

Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicará su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas al organismo competente (artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura).

Una vez estudiados y delimitados los elementos, se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 m. Excepcionalmente acorde al punto 4 del artículo 54 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura este área se podrá reducir por delimitación expresa del organismo competente.



3.1.7. Relación de elementos incluidos en el catálogo.

La localización espacial de los elementos e inmuebles catalogados es la reflejada en los planos de Catálogo adjuntos, en los que se identifica cada uno mediante un círculo con color, el nivel de protección y con un número la ficha particular asignada.

Los datos más representativos de cada uno se reflejan en la ficha específica de cada elemento protegido.

3.1.8. Relación de elementos desaparecidos.

A continuación se relacionan los elementos arquitectónicos desaparecidos con respecto al catálogo anterior y que por tanto se descatalogan y no se incluyen en el presente:

Vivienda con Portada (C/ Judería, n.º 4).

4. Relación de fichas de bienes catalogados.

Protección Integral.

Ficha 1. Iglesia Parroquial Nuestra Señora de la Consolacion.

Ficha 2. Ermita de San Sebastian.

Ficha 3. Cruz de San Martin.

Ficha 4. Vivienda con Portada (C/Santa Catalina, n.º 4). La vivienda tendrá una protección Parcial.

Ficha 5. Vivienda con Portada (C/Judería, n.º 5). La vivienda tendrá una protección Parcial.

Ficha 6. Vivienda con dintel con mensula, Portada. La vivienda tendrá una protección Parcial.

Ficha 7. Vivienda con ventana adintelada. La vivienda tendrá una protección Parcial.

Ficha 8. Vivienda con escudo esquinado (C/Corredera, n.º 17). La vivienda tendrá una protección Ambiental.

Ficha 9. Vivienda con escudo esquinado (C/Real, n.º 4). La vivienda tendrá una protección Ambiental.



Ficha 10. Vivienda con escudo (C/Cervantes, n.º 15). La vivienda tendrá una protección Parcial.

Ficha 11. Edificación con escudo y lapida (Restos de una capilla funeraria). La vivienda tendrá una protección Parcial.

Ficha 12. Vivienda con escudo (C/Constitución n.º 3) La vivienda tendrá una protección parcial.

Ficha 13. Noria (Paraje "Las Perdices").

Ficha 21. Pozo de las curandera.

Ficha 25. Castillejo de Arroyomolinos de Montánchez (YAC74126).

Ficha 26. Navilla, la o Mengacha (Calcolítico-Bronce. Asentamiento en alto) (YAC74143).

Ficha 27. Yacimientos arqueológicos con localización imprecisa.

Ficha 28. La Garganta (Ruta de Los Molinos).

Protección Parcial.

Protección Ambiental.

Ficha 14. Vivienda mediano propietario (C/Corredera, n.º 5).

Ficha 15. Vivienda pequeño propietario (C/Corredera, n.º 11).

Ficha 16. Horno de Conos (C/San Sebastián, n.º 10).

Ficha 17. Tahona (C/Santa Catalina, n.º 11).

Ficha 18. Bodega (C/Corredera, n.º 11).

Ficha 19. Chozo de "El Robledal".

Ficha 20. Conjunto de Chozos.

Ficha 22. Fuente de Las Perdices.

Ficha 23. Abrevadero Fuente del Contadero.

Ficha 24. Zahurdas.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. Introducción.

Se redacta el presente anexo II resumen ejecutivo acorde al artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015). Recoge las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de la integración de los aspectos ambientales en el Plan General Municipal de Arroyomolinos, que fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, adoptado en su sesión de fecha 27 de abril de 2023.

2. Contenido documental del Plan General.

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

1. Memoria General, integrada por los siguientes documentos:

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



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

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

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

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

3. Fines y directrices del PGM.

3.1. FINES GENERALES

1. Son fines generales del PGM de Arroyomolinos los enumerados en el artículo 5 de la LSOTEX. para la actuación pública de carácter urbanístico:
 - a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.



- b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.
- c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.
- d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.
- e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
- f) Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.
- b) La fijación de la forma de gestión de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.
- d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- e) La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico, cultural y artístico del núcleo urbano y del término municipal.

3. Directrices.

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



Nivel territorial.

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

Nivel Urbano.

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

4. Objetivos Particulares.

Territorio: Término municipal.

- Preservar las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Protección de entorno de elementos de valor cultural, de interés histórico existentes en el término, así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.
- Protección de infraestructuras, equipamientos y bienes públicos: carreteras, vías pecuarias, red de acequias y desagües, gasoductos, centros de producción y distribución de energía eléctrica, instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.



Estructura urbana.

Núcleo.

- Protección de su valor urbano como elemento generador del conjunto y foco de actividad, mediante la rehabilitación de edificaciones y la conservación de espacios públicos. La regulación para la implantación de usos productivos y terciarios compatibles y complementarios con el uso residencial, modificando las calificaciones industriales y residenciales actuales en zonas concretas, en las que no se adecuan al entorno y a los usos realmente implantados.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico y del valor ambiental del conjunto, mediante ordenanzas estéticas particulares.
- Mantenimiento del número de alturas en el conjunto histórico.
- Conservación de la actual trama viaria y morfología urbana, mejorándola en los puntos que tienen déficit funcional mediante la ordenación de nuevos suelos en lo imprescindible para dar salida o continuidad a viarios en fondo de saco o insuficientes para la función que soportan.
- Una ordenación detallada ajustada a la realidad existente, corrigiendo los parámetros que no han aportado una mejor calidad urbana y si han generado limitaciones innecesarias.
- Reducción del número de unidades de suelo urbano no consolidado, en unos casos por que los suelos están clasificados como urbanos no consolidados y en el caso de los vacíos interiores de grandes manzanas proponiendo la ordenación detallada anterior a las NN.SS.

Infraestructuras.

- No se proponen actuaciones estructurales o significativas sobre las actuales redes de infraestructuras, se prevé la lógica ampliación de las existentes mediante la ejecución de la urbanización de los diferentes sectores y unidades. Sería deseable la instalación de una estación depuradora de aguas residuales por la administración supramunicipal.

4. Descripción de la propuesta de modelo territorial y urbano del P.G.M.

4.1. Modelo territorial.



El modelo territorial que proponemos en el P.G.M. es consecuente con el modelo heredado hasta la actualidad. El SNU del Término Municipal no está afectado por la aplicación de normativas supramunicipales como planes territoriales o programas de gestión y uso de espacios naturales. Las normas supramunicipales de aplicación son las generales de las infraestructuras de las legislaciones sectoriales como las de comunicación, patrimonio o legislación de aguas.

Existen suelos incluidos en la Red Natura: LIC Aljucén Alto, LIC y ZEPA Embalse Cornalvo y Sierra Bermeja también existen zonas con hábitats incluidos en la Directriz 92/43 CEE y con afección a especies incluidas en el Anexo 1 del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura D. 37/2001 y en el Anexo 1 de la Directiva de Aves 2009/147 CEE.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, el núcleo de población está situado en el norte del término municipal es único y hacia él se focalizan las redes de infraestructura y comunicación que organizan el territorio.

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

El PGM no propone ni prevé ninguna actuación con incidencia sobre el actual modelo territorial. La propuesta territorial se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación del uso tradicional agrícola y ganadero, delimitación y protección de las zonas de especial interés, así como a la protección general de los valores medioambientales. El valor productivo tradicional del término hay que sumar el potencial del mismo para el desarrollo de la actividad turística basada en el potencial del término a nivel patrimonial, los valores medio ambientales y la calidad del paisaje, por lo que el PGM asume las recomendaciones del documento de referencia manteniendo las protecciones actuales de la Sierra de Montánchez y especialmente la garganta de los molinos y la de las cuencas del Aljucén, Fresneda y Sierra del Saltillo.

En el suelo no urbanizable el avance del PGM proponía limitar el suelo protegido al estrictamente impuesto por la legislación sectorial, no obstante, en el Documento de Referencia se recomienda mantener las protecciones de específicas de las vigentes NN.SS. y clasificar con la categoría de suelo no urbanizable común el suelo antropizados entorno al núcleo urbano, quedando clasificado en alguna de las categorías de suelo urbano protegido más del 90% del Término Municipal.

4.2. Modelo Urbano.



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

La ordenación del PGM mantiene el desarrollo del núcleo único para la ubicación del uso residencial y el asentamiento del uso industrial compatible. Se ha fijado una calificación de suelo específica para uso industrial manteniendo ajustando la actual zona destinada a este uso para satisfacer las necesidades actuales y la demanda previsible.

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

De las unidades de actuación de las NN.SS vigentes se mantiene la Unidad 2, ajustándola a los suelos que incrementan su aprovechamiento y excluyendo todo el perímetro de la manzana que mantiene el aprovechamiento correspondiente a su actual condición de solar por contar con todos los servicios urbanísticos. Se mantienen para su gestión el sistema de compensación por considerar que es viable económicamente y su gestión afecta a dos propietarios que manifiestan su interés en desarrollarla. Las unidades desarrolladas según las determinaciones del planeamiento vigente se incorporan al suelo urbano consolidado y las unidades restantes no desarrolladas de las vigentes NN.SS, se eliminan manteniendo el aprovechamiento previo a su delimitación.

Por iniciativa municipal se recalifica la manzana dotacional de la actual unidad de ejecución 3 y se amplía suelo actualmente no urbanizable, en proporción suficiente para compensar la superficie dotacional recalificada a uso residencial y el suelo dotacional correspondiente a este aumento de aprovechamiento.

Se propone la ordenación detalla de todos los ámbitos que se delimitan como suelo urbano no consolidado. Como conclusión podemos afirmar que la propuesta de PGM es acorde con la situación actual urbanística y previsible en el horizonte de vigencia, que no invita a pensar en grandes ampliaciones y que las actuaciones propuestas son las necesarias para resolver los actuales conflictos de la estructura urbana, posibilitando a aplicación de una gestión simplificada según la Disposición Adicional Tercera de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

4.3. Cuantificación general de la ordenación propuesta.

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

- Estimación del crecimiento poblacional, tal como se expuso en la memoria de información urbanística, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional negativo.
- Estimación de las necesidades de suelo de uso residencial, como ya se ha indicado es de difícil cuantificación, ya que al margen de la tendencia actual de la población pueden influir factores como la vuelta de población, que emigró anteriormente y que pueden optar por vivir la jubilación en el pueblo de origen si encuentran las condiciones adecuadas, entre ellas suelo residencial de calidad a un precio impensable en los grandes núcleos, por lo que la venta de sus actuales viviendas les puede proporcionar medios suficientes.

El PGM al acogerse a la Disposición adicional tercera de la Ley 10/2015 y poder realizar la gestión mediante obras públicas ordinarias, incluso las ampliaciones de suelo urbano y realizar las cesiones de forma discontinua o monetizadas, permitirá la realización de este tipo de viviendas en parcelas situadas en cualquier punto del perímetro del suelo urbano siempre que pueda integrarse correctamente a la estructura urbana y la red de infraestructuras, evitando definir zonas concretas para su ubicación ante la imprevisibilidad de la situación de la demanda y su cantidad.

- Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población. Actualmente tiene cubierta las dotaciones demandas y que son posible mantener.
- Estimación de las necesidades de suelo industrial, el PGM mantiene el actual suelo calificado para uso industrial y almacenaje agropecuario en el camino de la Torrecillas Escarachá y también opta por posibilitar la instalación de industria compatible con el uso residencial en las áreas calificadas para uso residencial.
- La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.
- Poder establecer unas directrices de ordenación para las ampliaciones previstas y futuras, optimizando la conexión de estas con el casco consolidado y las redes generales.
- Poder definir unidades de ejecución con una extensión y número de viviendas suficientes para obtener unas superficies de cesión, acordes con los estándares del Reglamento



de Planeamiento para suelos urbanizable y que sea posible su gestión y ejecución independientemente.

- Las aptitudes y capacidad de los terrenos incorporados, tanto desde su viabilidad para ser urbanizados, como desde su capacidad de mejorar la actual estructura urbana, siendo determinante para el suelo ampliado el hecho de los límites de suelo urbano y urbanizable apoyados en elementos físicos reconocibles y de incidencia en el territorio, como son los caminos, carreteras o la cota para poder realizar el saneamiento.

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

CLASIFICACIÓN DEL SUELO / CUADRO DE SUPERFICIES					
		ACTUAL	PROPUESTO		
Suelo urbano	Consolidado	302.584 m ²	338.941,03 m ²		
	No consolidado	74.600 m ²	SUNC-1	17.132,17 m ² s	21.488,54 m ²
SUNC-2			4.356,37 m ² s		
Total suelo urbano		377.184 m ²	360.429,57 m ²		
Suelo urbanizable		0,00 m ²	0,00 m ²		
Suelo no urbanizable		114.824.777 m ²	114.841.532,20 m ²		
Total término municipal		115.201.961,72 m ²			

El suelo urbano consolidado tiene un incremento superficial debido a la incorporación al urbano consolidado de las unidades UE-1, UE-2 y UE-3 con su aprovechamiento actual en el estado consolidado actual.

El PGM reclasifica las superficies de Suelo no Urbanizable a urbano siguientes:

4.356,37 m² en el SUNC-2 de uso industrial.

A pesar de las reclasificaciones anteriores el PGM propone una disminución del suelo urbano total de 16.276 m², debida fundamentalmente a la desclasificación de la UE-4 de las NN.SS.



5.1. Suelo urbano.

5.1.1. Delimitación.

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

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

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

Como punto de partida para este análisis, habida cuenta de las estimaciones de las necesidades de suelo y la capacidad de absorción del suelo ya clasificado, se establece la opción de reducir al mínimo la incorporación de nuevos suelos al desarrollo urbanístico, opción que está en la base de la recuperación y mejora del núcleo actual, incluso se opta por la desclasificación de suelos como la mayor parte de los incluidos en la UE- 4, de uso residencial.

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

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



5.1.2. Intervenciones en suelo urbano.

La intervención más significativa del PGM en suelo urbano ha sido la eliminación de las unidades de ejecución UE-1, UE-2 y UE-4 de las NNSS.

Las dos primeras delimitadas en suelo urbano consolidado, clasificado como urbano en el PDSU. El objetivo de estas unidades de ejecución era ordenar vacíos urbanos en el interior de manzanas consolidadas por la edificación y totalmente urbanizadas, estas actuaciones no suponen un incremento de la edificabilidad del PDS y por tanto del aprovechamiento urbanístico, afectan a varias parcelas, son de difícil gestión y justificación económica, sin que se haya producido ninguna iniciativa para su desarrollo en el periodo de vigencia de las NN.SS.

En la propuesta del PGM aprobado inicialmente se mantenía la UE-2 ajustando su ordenación para facilitar la gestión y mejorar la implantación de la edificación. En la exposición pública los afectados manifestaron su desinterés en la gestión y alegaron para que se suprimiera.

La UE-4 es una unidad delimitada por las NN.SS en suelo no urbanizable, que afecta a varias parcelas con una superficie bruta de 29.200 m², que actualmente es inviable gestionar y ejecutar dada la ausencia de demanda e inactivas que justifiquen su desarrollo.

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

También se incluye en suelo urbano consolidado la unidad de ejecución UE-3 de las NN.SS., de iniciativa municipal sobre suelo de titularidad municipal, por encontrarse desarrollada, ejecutada la urbanización, estando las calles dotadas de los servicios urbanísticos y consolidada por la edificación la primera manzana y destinadas a su uso las superficies de reserva dotacional y zonas verdes.

— Actuaciones aisladas.

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



El planeamiento general no identifica ninguna actuación aislada.

- Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias.

Son aquellas actuaciones urbanísticas sin incremento del aprovechamiento, que tienen por objeto completar la urbanización de viales existentes en suelos urbanos y para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

EL PGM no delimita ningún suelo urbano con el único objeto de completar su urbanización para ejecutar como actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.

- Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Unidades de Actuación Urbanizadora.

Cuando así este indicado en las fichas correspondientes, la ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado se realizará por unidades de actuación completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de actuaciones en el suelo urbano definido como consolidado, de actuación directa.

La gestión del planeamiento y la ejecución de la urbanización en estos suelos urbanos no consolidados se realizará por ámbitos completos. El sistema de gestión preferente será el de compensación.

Las unidades de actuación son las definidas en estas NU. y los planos de ordenación correspondientes, sin detrimento de que se puedan modificar o delimitarse otras nuevas. El ajuste de la delimitación o la precisión de la misma se realizará en el Programa de Ejecución.

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



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

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

EL PGM no delimita ningún ámbito de suelo urbano de actuación de ordenación a ejecutar como Unidad de Actuación Urbanizadora.

— Actuaciones de ordenación ejecutadas mediante Obras Públicas Ordinarias.

Corresponde a zonas clasificadas como suelo no urbanizable en el planeamiento anterior o urbano en unidades de ejecución. Se distinguen de las anteriores por el sistema de gestión mediante obras públicas ordinarias.

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

Los ámbitos de actuación son los definidos en estas NU. y los planos de ordenación correspondientes, sin detrimento de que se puedan modificar o delimitarse otras nuevas según lo dispuesto en los artículo 36 y 38 del RG. La modificación de la delimitación o la precisión de la misma se realizará al definir el ámbito de gestión y ejecución como Obra Pública Ordinaria.

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



La edificabilidad, las cesiones de suelo dotacional, reserva de vivienda de protección pública y la cesión de aprovechamiento se realizarán según la Disposición Adicional Tercera de la Ley 10/2015, de 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio, planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños municipios, para municipios con población inferior a 2.000 habitantes.

En general, la obtención del suelo necesario para completar el viario se realizará mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio.

Entre las actuaciones de ordenación en Suelo Urbano no Consolidado ejecutadas mediante Obras Públicas Ordinarias propuestas en el PGM se distinguen:

- a. SUNC-1, SUNC-2, son actuaciones que tiene la consideración de nuevos desarrollos con incremento del aprovechamiento y cesiones de suelos dotacionales proporcionales a estos, si no es posible su ubicación en el ámbito, la cesión se realizará mediante su monetización. Su función es posibilitar la regularización de actuaciones fuera de ordenación o que no han completado sus obligaciones.

5.3. Suelo urbanizable.

5.3.1. Delimitación.

El Plan General Municipal no adscribe a esta clase de suelo ningún ámbito, por ser innecesarios ante las demandas de suelo para el futuro de vigencia del PGM.

5.4. Suelo no urbanizable.

5.4.1. Delimitación.

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

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

- 1º Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.



2º Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

3º Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

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

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

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

La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU se define gráficamente en los planos de ordenación (OE 2) a escala 1:20.000, viene dada por una serie de parámetros y valores objetivos de uso y aprovechamiento del suelo.

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

En los suelos clasificados como SNU se distinguen las categorías:

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

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

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



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

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

SNU-PCR	Protección Arqueológica.
SNU-PCH	Protección edificios y elementos históricos.

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

Las áreas objeto de Protección Natural (SNU-PN) están constituidas por aquellos suelos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza. Se dan los siguientes espacios:

SNU- PNH	Hábitats incluidos en la Directiva 92/43 CEE.
SNU- PNLAA	Suelos de Protección Natural LIC Aljucén Alto.
SNU- PNLCB	Suelos de Protección Natural del LIC. Embalse Cornalvo y Sierra Bermeja.

d) Suelo no urbanizable de protección Paisajística (SNU-PP).

Las áreas objeto de Protección Paisajística (SNU-PP) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores paisajísticos y calidad visual merecen una protección por ser fundamentales para la identidad territorial. Se da una subcategoría:

SNU- PP1	Suelos de Protección Paisajística Sierra de Montánchez.
SNU-PP2	Suelos de Protección Paisajística Cuencas arroyos Aljucén, Fresneda y Sierra del Saltillo.

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

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



SNU- PIC	Suelos de Protección a carreteras.
SNU- PIM	Suelos de Protección a caminos.
SNU- PIV	Suelos de Protección a vías pecuarias.

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

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PE) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores productivos merecen una protección de los mismos por ser fundamentales para el desarrollo económico del municipio. Se dan dos subcategorías:

SNU- PEM Suelos de Protección Estructural a montes de utilidad pública.

SNU- PEA Suelos de Protección Estructural Agropecuaria.

6. Zonificación. Áreas normativas.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso global, se divide en distintas zonas de ordenación urbanística, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.4, siendo determinación estructural los usos globales asignados a cada zona de ordenación y la edificabilidad.

Las zonas son las siguientes:

ZOUS	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD
ZOU 1	Casco Consolidado	Residencial	Neta 2,0 m ² /m ²
ZOU 2	Zona Industrial	Industrial	Neta 1,00 m ² /m ²
ZOU 3	Equipamiento	Dotacional	Neta 2,0 m ² /m ²
ZOU 4	Zonas Verdes	Dotacional	Neta 0,02 m ² /m ²
ZOU 6	SUNC-1	Industrial	Bruta 0,819 m ² /m ²
ZOU 7	SUNC-2	Industrial	Bruta 0,868 m ² /m ²

7. Ordenanzas edificatorias.

El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación (OD1-OD2), en función de la tipología



edificatoria y el uso asignado, resultando áreas homogéneas, que definen las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística.

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

- ER - Edificación Residencial.
- EI - Edificación Industrial.
- EL - Edificación en Espacios Libres.
- EE - Edificación Específica.

Edificación Residencial (ER).

Regula la edificación con uso global residencial tanto colectivo como unifamiliar, se asigna al suelo urbano consolidado, pudiendo desarrollarse unidades de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable con esta tipología, siempre que se respeten las determinaciones de las mismas. La edificación es compacta, alineada en fachada y medianeras, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significativos en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación, constituye la edificación actualmente mayoritaria del suelo urbano consolidado.

Edificación Industrial (EI).

Corresponde a la edificación, con uso exclusivo industrial, adosada a los linderos laterales o aislada situada en suelo urbano. También será la habitual en suelo no urbanizable para aquellas actividades industriales que por sus características sean peligrosas, insalubres o molestas, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística y de prevención y calidad ambiental vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales y sean incompatibles con otros usos o la funcionalidad en polígonos de suelo urbano. Serán asimilables a este tipo de edificación las construcciones de apoyo a explotaciones agroganaderas.

Edificación en Zonas Verdes (EL).

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



Edificación Específica (EE).

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

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

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

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

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

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

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

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 25/05/2023 y n.º CC/019/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal "simplificado".

Municipio: Arroyomolinos.

Aprobación definitiva: 27 de abril de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, a 25 de mayo de 2023.

• • •

