



## **CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA**

*ACUERDO de 25 de mayo de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva del Plan General Municipal "simplificado" de Torremocha. (2023AC0091)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 25/05/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

### I. Antecedentes.

El 17/12/2018 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 02/01/2019 y en la sede electrónica municipal, presentándose varias alegaciones, según certificado del Secretario municipal. El 03/06/2022 se adoptó por el Pleno el acuerdo de aprobación provisional.

El Plan fue sometido a la valoración de la Comisión de Coordinación Intersectorial (COCOIN) de 25/07/2019.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación de la declaración ambiental estratégica el 08/04/2022.

Tras el anterior acuerdo de la CUOTEX de 24/11/2022, que dejó en suspenso la aprobación definitiva, el Ayuntamiento remite una nueva propuesta técnica, que ha sido objeto de aprobación por el Pleno municipal celebrado el 12/05/2023.

### 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, Torremocha 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 24/11/2022, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva hasta tanto se complementa, 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 24/11/2022. Esta nueva propuesta ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 12/05/2023.



El contenido del Plan se ha completado con un estudio de sostenibilidad económica relativo a las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio (artículo 75 de la LSOTEX).

Por resolución de 08/04/2022 de la Dirección Gral. de Sostenibilidad se formuló la declaración ambiental estratégica en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concluyendo que no se producirán efectos ambientales significativos de carácter negativo cumpliendo los requisitos ambientales que se desprenden de la declaración ambiental estratégica.

Por la COCOIN se emitió el 25/07/2019 el informe de coordinación intersectorial, poniendo de manifiesto que el Plan debía adaptarse a los condicionantes señalados en los informes de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural (01/04/2019), el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas (09/04/2019), el Servicio de Infraestructuras Rurales (08/02/2019), la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (14/05/2019), la Dirección General de Arquitectura (19/06/2019), la Confederación Hidrográfica del Tajo (26/06/2019) y la Diputación de Cáceres (07/07/2019). Tras haber adaptado el Plan, el Ayuntamiento ha obtenido los correspondientes informes de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (04/11/2019), del Servicio de Infraestructuras Rurales (05/11/2019), de la Diputación de Cáceres (15/04/2020), la Confederación Hidrográfica del Tajo (28/09/2021), la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural (21/01/2022) y el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas (09/03/2022).

La Confederación Hidrográfica del Tajo señala en su informe que los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-2.4 y SUNC-3.6 se ubican en zona de policía del río Salor, e incluso podrían situarse en parte en dominio público hidráulico. Por otro lado, el Plan propone la modificación del cauce mediante el establecimiento de un muro escollera o gaviones, para impedir que la lámina de agua alcance las viviendas, y el encauzamiento de un tramo para absorber las avenidas en la zona de ordenación afectada por las unidades de actuación urbanizadora, de 20 m de base y 3 m de altura. El desarrollo de esta solución produciría una ocupación y una modificación del dominio público hidráulico del río Salor. Además, la solución planteada se considera un cubrimiento del cauce y no sería autorizable salvo casos excepcionales debidamente justificados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 126.ter.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Torremocha 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 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 (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 en lo fundamental a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, con las peculiaridades específicas para este "tipo" de planeamiento que posibilita el régimen simplificado, sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el Plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto en las posteriores reformas de la LSOTEX operadas por Ley 9/2010 de 18/10/2010 (DOE 20/10/2010) y la Ley 10/2015 de 08/04/2015 (DOE 10/04/2015).

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

#### 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 resultante de la aprobación del presente Plan.



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

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

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

Mérida, 19 de junio de 2023.

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

FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º

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

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEO  
YAGÜE

**ANEXO I**

## TÍTULO I.

## DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TORREMOCHA

## Capítulo 1

**Objeto del plan****Artículo 1. Objeto, ámbito y naturaleza del Plan General Municipal de Torremocha.**

1. El presente Plan General Municipal define la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Torremocha, adaptada a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE n.º 1, de 03/01/2002, texto consolidado tras la aprobación de la Ley 10/2015, de 8 de abril), al Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DOE n.º 12, de 30.01.2007), y al real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n.º 261, de 31.10.2015).
2. El Plan General Municipal posee naturaleza jurídica reglamentaria y establece determinaciones de ordenación estructural (OE) y ordenación detallada (OD).
3. A la entrada en vigor del presente Plan General Municipal (en adelante, Plan o PGM) queda derogado el instrumento de ordenación precedente (NN.SS.), así como sus modificaciones puntuales aprobadas con anterioridad a la aprobación definitiva del mismo, salvo a los efectos de transitoriedad que resultaren procedentes al amparo de la legislación vigente.

**Artículo 2. Finalidades y criterios de la ordenación urbanística.**

En particular se definen como fines y criterios de la ordenación urbanística del presente Plan y sus instrumentos de desarrollo:

- a) Ordenar un núcleo urbano compacto y conexo que rentabilice los servicios y equipamientos urbanos mediante una adecuada ocupación y desarrollo del suelo vacante.
- b) Impulsar la rehabilitación y regeneración urbana.
- c) Favorecer la implantación y regulación de usos diversos en el núcleo.
- d) Armonizar la preservación de los valores naturales con el desarrollo económico y social mediante la clasificación y regulación del suelo no urbanizable.



e) Preservación el patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

### **Artículo 3. Vigencia del Plan General.**

1. El Plan General Municipal será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el Diario Oficial de Extremadura su aprobación definitiva.
2. El Plan General Municipal de Torremocha tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

### **Artículo 4. Revisión y modificaciones del Plan General. Innovaciones.**

1. El Plan General Municipal podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o su modificación, de forma motivada, por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.
2. No se consideran modificaciones del Plan:
  - a) Las modificaciones de las afecciones sectoriales originadas por la adaptación a la revisión de dichas normativas, como son las zonas de afección de la Ley de Aguas, Ley de Carreteras, etc.
  - b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno, siempre que no supongan un aumento de la edificabilidad, ni una disminución de las dotaciones públicas.
  - c) La alteración de las disposiciones contenidas en esta norma que, por su naturaleza, pueda ser objeto de regulación mediante Ordenanzas Municipales, tales como disposiciones relativas a salubridad, habitabilidad, estética, o las referidas a condiciones de los proyectos, ejecución material, etc. En ningún caso las ordenanzas que las desarrollen podrán modificar aspectos relativos a la regulación de alturas y número de plantas, ocupación, situación de la edificación, o edificabilidad, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.
  - d) La delimitación de Unidades de Actuación y la determinación del sistema de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos de conformidad con la legislación vigente.
  - e) La corrección de simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efectos conforme a la legislación aplicable.



## Capítulo 2

### Contenido del Plan General

#### **Artículo 5. Documentación.**

1. Toda la documentación del Plan integra una unidad coherente, cuyas determinaciones se disponen en el artículo siguiente.
2. El presente Plan General Municipal de Torremocha cuenta con los siguientes documentos, fundamentados en los artículos 43 a 51 del RPEX:
  - a) DOCUMENTO I: Memoria Informativa + Memoria de Ordenación.
  - b) DOCUMENTO II: Planos de Información + Planos de Ordenación.
  - c) DOCUMENTO III: Normas Urbanísticas.
  - d) DOCUMENTO IV: Catálogo de Bienes Protegidos.
  - e) DOCUMENTO V: Estudio Ambiental Estratégico.
3. Todos los anteriores documentos, excepto la Memoria Informativa, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. En caso de contradicción, los documentos de ordenación prevalecen sobre los documentos informativos.
4. Las condiciones contenidas en el documento ambiental para los ámbitos de actuación urbanística son complementarias a las determinaciones establecidas por el Plan en las fichas de las Normas Urbanísticas.
5. Las referencias a preceptos legales y disposiciones reglamentarias vigentes que contienen las presentes Normas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de las dictadas con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, entendiéndose estas referencias automáticamente remplazadas en caso de que se produzcan modificaciones o sustituciones de las mismas, en los términos señalados en sus disposiciones transitorias.

#### **Artículo 6. Determinaciones e interpretación.**

1. La interpretación del Plan General Municipal de Torremocha les corresponde a los órganos urbanísticos de su Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Extremadura y los órganos jurisdiccionales.



2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse a partir del sentido propio de las palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, con base en los criterios de su finalidad, los objetivos de Plan y el contexto social del momento en que se han de aplicar.
3. En general, se aplicarán los siguientes criterios de interpretación:
  - a) Los distintos documentos que integran el Plan General Municipal tienen carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de éstos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria de Ordenación.
  - b) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que, del conjunto del Plan, y especialmente de la Memoria, resultase que la finalidad y los objetivos del Plan se cumplieran mejor con la interpretación derivada de la documentación gráfica.
  - c) En supuestos de contradicciones entre documentación gráfica de distinta escala se estará a lo dispuesto en el de mayor escala (divisor menor), salvo que del conjunto del Plan resultara otra interpretación. Si la discrepancia está en planos de la misma escala se estará a lo dispuesto en los planos de ordenación detallada.
  - d) En supuestos de contradicción entre mediciones realizadas en planos y la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos realizados al efecto, siempre que no existan discrepancias superiores al tres por ciento (3%) con respecto a las del Plan General Municipal. Los parámetros urbanísticos se aplicarán sobre la superficie resultante.
  - e) El presente Plan distingue entre determinaciones de carácter estructural y detallado, en atención al punto II de la Exposición de Motivos de la LSOTEX, en su apartado 1ºb). tal y como se definen en los siguientes artículos.

#### **Artículo 7. Determinaciones de carácter estructural (OE).**

Las determinaciones de carácter estructural, atendiendo a las características del municipio, están constituidas por las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación, categorización y ordenación del Suelo No Urbanizable.
- b) La clasificación del Suelo Urbano y la categorización del mismo.



- c) La definición de Zonas de Ordenación Urbanística y sus parámetros referidos a usos globales e intensidades máximas.
- d) Los sistemas generales viarios, infraestructurales, dotacionales y de espacios públicos.
- e) El catálogo de bienes protegidos inventariados como Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y de Arquitectura Vernácula.

### **Artículo 8. Determinaciones de carácter detallado (OD).**

Tienen carácter de determinaciones de carácter detallado las que tienen por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción detallada de los mismos. En concreto:

- a) La delimitación de las Unidades de Actuación que define el Plan y su sistema de ejecución.
- b) La ordenación detallada del Suelo Urbano, incluido el no consolidado delimitado en Unidades de Actuación.
- c) Las Normas sobre condiciones de urbanización, estéticas, etc.
- d) Determinaciones normativas que hagan referencia a usos pormenorizados y tipologías concretas, cuyos parámetros urbanísticos permitan definir la morfología final de las edificaciones.

## Capítulo 3

### **Desarrollo del Plan General Municipal**

#### SECCIÓN 1.ª. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

### **Artículo 9. Instrumentos de desarrollo y mejora de la ordenación urbanística.**

El presente Plan no clasifica Suelo Urbanizable y define la ordenación detallada de todo el Suelo Urbano. Su desarrollo se realizará, en caso de necesidad de reforma o mejora, mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística para tal fin.

#### SECCIÓN 2.ª. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

### **Artículo 10. Disposiciones generales.**

1. La dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento corresponde al Ayuntamiento, que tiene consideración de Administración urbanística actuante. En la actividad de la ejecución participarán los particulares en los términos establecidos en la legislación urbanística.



2. El presente Plan no contempla un orden de prioridad en la ejecución, como consecuencia del modelo adoptado conforme a las características del municipio, no obstante, a nivel orientativo el número designado para cada uno de los suelos urbano no consolidados identificará su preferencia temporal, no fijándose plazos de ejecución.
3. La ejecución del planeamiento se realizará de alguna de las siguientes formas:
  - a) Mediante actuaciones asistemáticas: ejecución de edificaciones y obra civil simultánea en ámbitos donde no haya lugar a reparcelación y equidistribución, incluso si están delimitados en una Unidad de Actuación.
  - b) Mediante actuaciones sistemáticas: ejecución integral de la ordenación urbanística en un ámbito espacial concreto delimitado, la Unidad de Actuación Urbanizadora. Se desarrollan mediante el proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y ejecución, equidistribución y cesiones obligatorias, en los términos establecidos en la presente Norma, y será la forma de ejecución en los SUnc-3.

### **Artículo 11. Ámbitos de ejecución.**

1. La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan se podrá realizar:
  - a) En el suelo urbano consolidado sobre cada solar.
  - b) En el suelo urbano consolidado que no alcance la condición de solar y suelo urbano no consolidado que precise alguna obra de urbanización (SUnc.1 y SUnc-4), mediante Actuaciones Edificatorias, sobre cada solar.
  - c) En el suelo urbano no consolidado la ejecución precisa con carácter previo la definición del ámbito de actuación mediante la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística (en adelante UAU), ámbito de referencia de las operaciones físicas de ejecución y del reparto de beneficios y cargas (SUnc-2 y SUnc-3).
  - d) En el suelo no urbanizable en función de las características propias de cada tipo de suelo y protección.
2. El Plan incluye una delimitación orientativa de UAU y UAE, que podrán ser modificadas de conformidad con la legislación vigente y bajo los siguientes criterios:
  - a) Cada área de SUnc deberá quedar integrada en una o varias UAU, no pudiendo pertenecer un terreno a dos UA diferentes.



- b) Si el área de SUnc se divide en varias UAU, éstas deberán ejecutar viales completos de forma que cada desarrollo de lugar a la formación completa de un trozo de ciudad.
- c) El reparto de aprovechamiento y cargas (cesiones, viales, etc.) deberá ser equilibrado, no pudiendo existir diferencias superiores al 15% entre UAU de la misma área.

### **Artículo 12. Elección del Sistema de ejecución.**

El sistema de ejecución se determinará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de particular mediante el trámite de consulta previa, en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de la LSOTEX, dando prioridad a la Obra Pública Ordinaria en aplicación de la D.A.3ª "Planeamiento y ejecución urbanísticos en Pequeños Municipios", de la LSOTEX, que mediante convenio entre propietarios afectados y el propio Ayuntamiento, se podrá modificar.

### **Artículo 13. Clases de obras de edificación.**

1. Son obras de edificación las actuaciones a realizar sobre edificaciones existentes o para la creación de nuevos edificios, construcciones o instalaciones, con independencia del uso al que estén destinadas.
2. Las obras de edificación se clasifican en los siguientes grupos:
  - a) Obras de nueva edificación. Pueden ser de sustitución o de nueva planta.
  - b) Obras de restauración: obras sobre bienes catalogados y edificios monumentales que tienen por objeto la restitución de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.
  - c) Obras de rehabilitación: obras sobre edificaciones existentes que pueden afectar a elementos estructurales, con el objeto de adecuar la edificación a las condiciones normativas o debidas a un cambio de uso. Admiten modificaciones sobre el estado original de la edificación.
  - d) Obras de reforma: obras que modifican elementos no estructurales como revestimientos, instalaciones o distribución interior, por motivos estéticos.
  - e) Obras de conservación o mantenimiento: obras cuya finalidad es la de mantener al edificio en adecuadas condiciones de salubridad, habitabilidad, iluminación, ventilación y ornato, que no alteran las características de la edificación ni afectan a los elementos estructurales. Se incluirán en esta clase, entre otras, reposición de instalaciones, cuidado de cornisas, salientes y vuelos, limpieza y reposición de canalones y bajantes, reparaciones puntuales de cubiertas, o sustitución de revestimientos horizontales y verticales interiores.



- f) Obras de demolición. Obras tendentes a eliminar parte o la totalidad de una edificación. En función de su alcance pueden ser de demolición parcial o total.

## TÍTULO II

### INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### **Artículo 14. Carácter de las determinaciones.**

1. Las determinaciones del presente Título que se refieren a las disposiciones vigentes sobre licencias, comunicaciones, trámites ambientales, etc. son de carácter estructural dado que reflejan dichas disposiciones legales.
2. Las determinaciones que pormenorizan a las anteriores, son de ordenación detallada.

#### **Artículo 15. Actos sujetos a comunicación previa.**

Estarán sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo enumerados en el artículo 172 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificados por la Ley 12/2010, "LINCE".

#### **Artículo 16. Actos sujetos a licencia.**

Están sujetos a licencia previa municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los Artículos 180 y 184 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificados por la Ley 12/2010, "LINCE".

#### **Artículo 17. Prevención, calidad e impacto ambiental.**

1. Deberán someterse a trámite de Autorización Ambiental la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades recogidas en los Anexos I o II del Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Deberán someterse a trámite de Comunicación Ambiental la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades recogidas en el Anexo III del Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, ordinaria o abreviada, los proyectos a los que hace referencia el artículo 26 del Reglamento de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Artículo 18. Parcelación y urbanización.**

1. Precisan licencia de parcelación, los siguientes actos:

- a) Agregación de fincas o parcelas.
- b) Segregación de fincas o parcelas.
- c) Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.

2. Precisan autorizaciones de urbanización, los siguientes actos:

- a) Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
- b) Movimientos de tierras (desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados), salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.
- c) Obras de instalación de servicios públicos (abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales), que no se encuentren incluidas en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente autorizados.

**Artículo 19. Edificación: Obra Mayor.**

Precisan licencia de obra previa a la actividad de ejecución o puesta en marcha de las actividades:

- a) Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.
- b) Ampliación de edificios e instalaciones.
- c) Modificación o reforma que afecte a la estructura de edificios e instalaciones.
- d) Modificación del aspecto exterior de edificios.
- e) Obras provisionales en las condiciones del artículo 187 de la LSOTEX.
- f) Obras e instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- g) Demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i) Construcción de piscinas.



- j) Instalación de placas solares en cubiertas de edificios.
- k) Instalación de vallas publicitarias.
- l) Instalación de grúas torres y aparatos elevadores.
- m) Instalación de andamiajes y estructuras cubiertas sobre espacios públicos.

**Artículo 20. Edificación: Obra Menor.**

1. La obra menor son aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose a los elementos o características interiores o secundarias de la misma, que no modifiquen el uso característico de la edificación o establecimiento. Así mismo, se considera obra menor la ejecución de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa entidad, y siempre que los medios auxiliares que utilicen no precisen licencia de obra mayor.
2. Entre las actuaciones que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a comunicación previa, están:
  - a) Construcción, supresión o reparación de vados en las aceras.
  - b) Ocupación provisional de vía pública para construcción no amparada en licencia de obras mayor.
  - c) Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos, excepto los situados sobre la cubierta o a altura superior a una planta sujetos a licencia de obras mayores.
  - d) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
  - e) Obras auxiliares de construcción.
  - f) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no fuese preceptiva licencia de obra mayor.
  - g) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
  - h) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales destinados o no a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  - i) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.



- j) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
- k) Colocación de puertas y persianas.
- l) Colocación de rejas.
- m) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones.
- n) Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- o) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la estructura ni a la dimensión de huecos existentes.
- p) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
- q) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
- r) Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo No Urbanizable, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 21. Autorización Ambiental y Comunicación Previa.**

1. Estarán sujetas a autorización ambiental las actividades e instalaciones recogidas en los Anexos I y II del Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura).
2. Estarán sujetas a comunicación previa las actividades e instalaciones recogidas en el Anexo III del Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

#### **Artículo 22. Excepciones.**

1. No están sujetos a autorización:
  - a) Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación, ni de transformación del perfil del terreno, ni del aprovechamiento existentes, ni del uso.
  - b) Las obras públicas declaradas de interés general eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio y en particular las afectadas por la Ley 25/88 de Carreteras del Estado y de la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura.



- c) Los actos amparados por orden de ejecución.
  - d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal; si bien requerirán de la previa aprobación municipal del proyecto correspondiente, y sin perjuicio de los informes de otras Administraciones y del sometimiento del proyecto al trámite ambiental que pudieran, en cada caso, ser exigibles conforme al Ordenamiento en vigor.
2. Las autorizaciones de infraestructuras de telecomunicaciones se registrarán por las disposiciones propias, en concreto la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones. Se observarán las excepciones de obtención de licencia recogidas en la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y la disposición adicional octava de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

### **Artículo 23. Requisitos de las solicitudes de licencias y otros instrumentos.**

En función de los diferentes tipos de licencias, autorizaciones y comunicaciones previas mencionadas, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

- 1. Licencias de parcelación.
  - a) Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, permitiéndose excepcionalmente otras escalas y características topográficas si el documento lo requiere, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, con informe de adecuación catastral donde figuren las coordenadas UTM de sus puntos representativos de sus límites físicos, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante (sobre plano de alineaciones del planeamiento vigente), cuando así lo exija el Ayuntamiento.
  - b) Toda la documentación se entregará en papel, formato A4 o asimilado, y en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.
- 2. Autorizaciones de urbanización.
  - a) Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70.



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

### 3. Licencias de obra mayor.

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

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

- a) Certificado acreditativo del señalamiento de alineación oficial y rasante.
- b) Instancia de solicitud.
- c) Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento sobre plano de alineaciones oficial. Deberá estar ajustado al presente Plan General, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.
- d) Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística con cuadro comparativo de la normativa a aplicar y los datos del proyecto.
- e) Cuadro detallado de superficies de cada una de las construcciones en relación con las parcelas donde se vaya a constituir, y en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).
- f) Direcciones de obra y ejecución de los técnicos competentes.
- g) Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:
- h) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan para que pueda ser edificada.
- i) Que se haya concedido previamente la alineación oficial.
- j) En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.
- k) Toda la documentación se entregará en papel y en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.



#### 4. Autorizaciones de Obra Menor.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. No obstante, podrá exigirse:

- a) Plano de situación de la obra.
- b) Croquis acotado perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y/o de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en este Plan General de lo proyectado.
- c) Mediciones y presupuesto de materiales se vayan a utilizar.
- d) Declaración responsable del contratista que vaya a realizar la obra.

En cualquier caso, se deberá cumplir:

- a) Que la obra o instalación prevista, cumpla con lo establecido, tanto a nivel general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- b) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- c) Que, por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
- d) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.
- e) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

#### 5. Licencias de usos y actividades.

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

- a) Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.



- b) 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.

#### 6. Licencias sobre bienes de interés cultural e inmuebles inventariados.

Conforme al artículo 34.2 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, para aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección del presente Plan, si se trata de elementos inventariados o incoados en el procedimiento de concesión de cualquier tipo de licencia municipal, se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural emitido previamente.

### **Artículo 24. Caducidad y prórroga.**

#### 1. Caducidad.

- a) Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.
- b) Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.
- c) También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia, o cuando se prolongue por un periodo de tiempo acumulado superior al 20% del total previsto.
- d) Se entenderá que la obra está paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10%. de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

#### 2. Prórroga.

- a) Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.
- b) En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los dos años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, siempre que no figure plazo distinto el proyecto de ejecución, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

**Artículo 25. Usos y obras provisionales.**

1. En el Suelo No Urbanizable Común y en parcelas o solares sin edificar del Suelo Urbano, podrán autorizarse con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución de la ordenación detallada, que habrán de cesar y desmontarse o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La eficacia de las autorizaciones quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.
2. No podrán autorizarse usos residenciales, usos productivos con excepción del uso PA (almacenaje, trasteros y garajes), y usos expresamente prohibidos por el planeamiento en la categoría de suelo correspondiente.
3. A efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento, habrán de justificarse en la solicitud los siguientes aspectos:
  - a) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
  - b) Los costes de instalación y la amortización en el tiempo.
  - c) La vocación de permanencia de los usos en función de su propia naturaleza, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades temporales.

**Artículo 26. Edificios fuera de ordenación.**

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, que resultaren disconformes con determinaciones del planeamiento, serán consideradas como fuera de ordenación con carácter sustantivo, con los siguientes niveles en función de la incompatibilidad con las determinaciones del planeamiento:
  - a) Fuera de Ordenación Total, por tratarse de edificaciones ilegales que la administración no puede obligar a su demolición por haber transcurrido los plazos para ello. Estas edificaciones seguirán siendo ilegales y quedan en régimen de fuera de ordenación total, hasta la legalización de las mismas, en su caso.
  - b) Fuera de Ordenación Integral, por incompatibilidad total. Son las edificaciones que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas disconformes con las mismas siempre que impidan la efectividad de su destino, y las edificaciones o instalaciones clandestinas o ilegales que no puedan ser legalizadas por incompatibilidad con las determinaciones de las presentes normas. Los usos no quedarán fuera de ordenación por modificación de la normativa urbanística, siendo de aplicación este régimen derivado las normativas sectoriales que lo hagan incompatible por razones de seguridad o salubridad.



- c) Fuera de Ordenación sobrevenida, por incompatibilidad total o parcial con las nuevas determinaciones del planeamiento. Son las edificaciones existentes antes de la entrada en vigor del plan general ejecutadas al amparo de título habilitante, disconformes con parámetros de altura de la edificación, ocupación y/o edificabilidad de las determinaciones del plan general nuevo, así como usos incompatibles o prohibidos.

La disconformidad de las edificaciones existentes con el resto de determinaciones no se considera fuera de ordenación (alineaciones, fondo edificable, distancias a linderos, etc.), si bien una obra de sustitución de la edificación deberá respetar los parámetros de las ordenanzas de este plan general.

## 2. Régimen de Fuera de Ordenación Total.

- a) El régimen de fuera de ordenación o se mantendrá hasta la legalización de las edificaciones, en caso de que la legalización sea viable conforme a las determinaciones del planeamiento. Dicho régimen no otorga por sí mismo la condición de legal.
- b) El régimen afectará a la edificación, o parte de la misma, que se haya ejecutado al margen del planeamiento y de la tramitación administrativa pertinente.
- c) Sólo se admitirán obras de conservación necesarias para mantener o dotar a la edificación de condiciones de seguridad y salubridad, y las demoliciones totales o parciales precisas para su adecuación al planeamiento. El resto de las obras están prohibidas.
- d) Se admitirán los usos existentes al tiempo de la entrada en vigor del Plan General, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las medidas de corrección de impacto exigidas por la legislación ambiental.

## 3. Régimen de Fuera de Ordenación Integral.

- a) Sólo podrán autorizarse obras de conservación necesarias para mantener las condiciones de seguridad, habitabilidad o uso conforme a su destino. Las obras nunca darán lugar a un incremento del valor de expropiación.
- b) Cualesquiera otras obras, excepto la demolición o las obras precisas para eliminar las causas del fuera de ordenación integral, están prohibidas.
- c) Se admitirán los usos existentes al tiempo de la entrada en vigor del Plan General, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las medidas de corrección de impacto exigidas por la legislación ambiental.
- d) Las edificaciones en buen estado que se encuentren construidas de conformidad con el planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a



nuevos usos de carácter provisional, que no supongan obras de reforma, admitiéndose excepcionalmente las obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor de expropiación.

4. Régimen de Fuera de Ordenación sobrevenida.

- a) En la edificación o parte de ella en situación de fuera de ordenación podrán autorizarse obras de conservación, acondicionamiento y reforma, siempre que no supongan incremento de los parámetros disconformes con el planeamiento.
- b) Se admitirán los usos existentes al tiempo de la entrada en vigor del Plan General, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las medidas de corrección de impacto exigidas por la legislación ambiental.
- c) Se podrán autorizar nuevos usos siempre que sean compatibles con la calificación asignada por el presente Plan.

5. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquiera de los niveles de protección del Catálogo de Bienes Protegidos.

**Artículo 27. Declaración del estado de ruina.**

- 1. La legislación urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.
- 2. El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 165 y concordantes de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- 3. En aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección, por tratarse de elementos inventariados, incoados o catalogados, la declaración de ruina está sujeta a las determinaciones del artículo 35 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, debiendo notificarse a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que será la que aprecie la conveniencia de la demolición.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

**Artículo 28. Carácter de las determinaciones.**

- 1. Las determinaciones del presente Título que se refieren a los usos globales y a las condiciones de las edificaciones en suelo no urbanizable son de carácter estructural.



2. Las determinaciones que pormenorizan a las anteriores y regulan los usos pormenorizados y sus condiciones de implantación, son de ordenación detallada.

### Capítulo 1

## Normas Generales reguladoras de los Usos

### SECCIÓN 1.ª. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 29. Usos Globales y pormenorizados.

1. Los usos se establecen de conformidad con las determinaciones y definiciones del Anexo I del Replanex. Cuando un uso se concreta se establece en el presente Plan la definición, remitiendo al citado Anexo para el resto.

2. Cuadro de usos, situación y tipologías del Plan:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	Situación	
<b>R</b> Residencial	<b>RU</b> R.Unifamiliar	1 En edificio exclusivo	
	<b>RP</b> R.Plurifamiliar	2 En planta baja	
	<b>RC</b> R.Comunitario		3 En planta baja y primera
			4 En cualquier planta
<b>T</b> Terciario	<b>TC</b> Comercial		
	<b>TH</b> Hotelero		
	<b>TO</b> Oficinas		
	<b>TR</b> Recreativo		
<b>P</b> Productivo	<b>PI</b> Productivo-Industrial		
	<b>PI-C</b> Compatible con uso residencial		
	<b>PI-I</b> Incompatible con uso residencial		
	<b>PA</b> Almacenaje		
	<b>PL-T</b> Logística y transporte		
	<b>PS</b> Servicios		
<b>D</b> Dotacional	<b>DC</b> Comunicaciones	<b>TIPOLOGÍAS (Replanex)</b>	
	<b>DV</b> Zonas verdes		
	<b>DE</b> Equipamientos		
	<b>DE-IS</b> Infraestructuras-servicios urbanos		
	<b>DE-ED</b> Educativo		
	<b>DE-CD</b> Cultura-deportivo		
	<b>DE-AI</b> Administrativo-institucional		
	<b>DE-SA</b> Sanitario-asistencial		
	<b>DE-G</b> Genérico		
			<b>EAV</b> Edificación alineada a vial
	<b>EMC</b> Edificación en manzana compacta Pequeños patios dispersos		
	<b>EMA</b> Edificación en manzana abierta Patios centrales x parcela o manzana		
	<b>EA</b> Edificación aislada		
	<b>EAE</b> Edificación aislada exenta		
	<b>EAA</b> Edificación aislada adosada		
	<b>ETE</b> Edificación tipología específica		

3. El uso comercial (TC) se desglosa en las siguientes categorías:

- a) Establecimiento Comercial. Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial con superficie inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- b) Grandes Superficies Comerciales. Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial con superficie superior a la establecida



para los establecimientos comerciales y deberán ajustarse a la tramitación establecida en la Ley de Comercio de Extremadura.

c) Centro Comercial. Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

d) Venta Ocasional. En locales o instalaciones provisionales.

Las superficies están establecidas de conformidad con la Ley 3/2002, de 9 de mayo, de Comercio, de la Comunidad Autónoma de Extremadura. La modificación de dichos términos en la ley supondrá la actualización directa de este apartado, sin necesidad de tramitación de una modificación de planeamiento.

4. El uso productivo (P) se refiere a los usos que producen bienes y servicios:

a) PI: incluye los usos industriales productivos, distinguiendo aquellos compatibles con el uso residencial de los incompatibles.

b) PA: usos de almacenaje de mercancías, garajes y trasteros.

c) PL-T: usos asociados al transporte y la logística.

d) PS: producción de servicios.

### **Artículo 30. Titularidad de los usos.**

El Plan General prevé para los distintos usos admitidos 3 posibles titularidades:

a) Pública (P).

b) Privada (V).

c) Todos (T).

## SECCIÓN 2.ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

### **Artículo 31. Uso Residencial.**

1. El uso residencial comprende las edificaciones destinadas al alojamiento de personas. Se incluyen las viviendas unifamiliares, los edificios residenciales de unidades individuales y los edificios residenciales comunitarios.

2. Las viviendas deberán cumplir con las condiciones mínimas de Habitabilidad vigentes.

**Artículo 32. Uso Terciario.**

1. El uso terciario incluye aquellos destinados a la prestación de servicios a la población, entre los que se incluyen el comercial, hotelero, oficinas y recreativo.
2. Los usos como peluquerías, salones de belleza, academias docentes, etc. se asimilarán al uso cuyas características de ocupación, intensidad de uso, etc. sean coincidentes o similares.
3. Las dotaciones privadas se consideran, a efectos de usos, como usos terciarios cuya edificabilidad máxima será la mayor de las siguientes: la resultante de la aplicación de la ordenanza correspondiente o 2.00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
4. Deberán cumplir con las determinaciones que les afecten en cuestión de Accesibilidad Universal en Extremadura, además de la específica por su uso o actividad.

**Artículo 33. Uso terciario: Comercial.**

El uso comercial es el destinado a venta de productos al consumidor, con independencia de su superficie, con las categorías definidas en el Artículo 29. Los establecimientos comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones y podrán vincularse plantas sótano o semisótanos. En cualquier caso, contarán con acceso directo desde un espacio público. Se permitirá justificadamente la extensión del uso comercial a la planta primera, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La diferencia de cotas entre suelo de local y acceso no superará 250 cms.
1. La zona destinada al público no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
2. Si comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y/o ascensores independientes.
3. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será:
  - a) Trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y piso en edificios de uso exclusivo;
  - b) En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de la zona, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm);
  - c) Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano;
  - d) Doscientos treinta centímetros (230 cm) en aseos.



4. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la actividad.
5. Las dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público deberán cumplir la Normativa Sectorial correspondiente.
6. En nuevas actuaciones, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.
7. En edificaciones tradicionales situadas en el área del Casco Histórico se permitirá la instalación de estos usos aun cuando no se cumplan las condiciones de altura libre de planta ni de anchos mínimos señaladas en este artículo, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad suficientes.
8. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

**Artículo 34. Uso terciario: Hotelero.**

1. El uso hotelero es el destinado al alojamiento temporal de personas, incluyendo todos los tipos: hoteles, hostales, apartahoteles, apartamentos turísticos, albergues, camping...
2. Se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente.
3. En la categoría de "casas rurales" se asimilará al uso residencial a efectos de las condiciones particulares, complementado con la aplicación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del Turismo de Extremadura.
4. En la categoría de "apartamentos turísticos" se asimilará al uso residencial a efectos de las condiciones particulares, complementado con la aplicación de la legislación sectorial vigente.
5. Los Campamentos de turismo o camping deberán cumplir lo establecido en su normativa específica.

**Artículo 35. Uso terciario: Oficinas.**

1. El uso oficina es el destinado a prestar servicios administrativos y de gestión, entre los que se incluyen bancos, despachos profesionales, gestorías, etc.



2. Han de cumplir con el C.T.E.
3. En caso de que en el edificio exista el uso residencial, este deberá disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
4. La altura libre mínima, de suelo a techo para espacios de oficina será de 2,50 metros.
5. La utilización de las plantas sótano irá siempre vinculada a la planta baja de la que se sirve. Los sótanos nunca se destinarán a usos habitables y que supongan la presencia continuada de personas.
6. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de viviendas. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

**Artículo 36. Uso terciario: Recreativo.**

1. El uso recreativo es el destinado a prestar servicios de ocio, entre los que se incluyen los destinados a restauración, deportes y juegos.
2. Han de cumplir con el C.T.E.
3. En caso de que en el edificio exista el uso residencial, este deberá disponer de accesos y escaleras independientes de los locales recreativos de planta baja.
4. La altura libre mínima, de suelo a techo para espacios de oficina será de 2,50 metros.
5. La utilización de las plantas sótano irá siempre vinculada a la planta baja de la que se sirve. Los sótanos nunca se destinarán a usos habitables y que supongan la presencia continuada de personas.

**Artículo 37. Uso Productivo.**

Los usos productivos son los usos destinados a producción de bienes y servicios, almacenamiento, logística, transporte y servicios asociados no incluidos en usos terciarios. Se incluyen en este uso las relacionadas con las actividades agrarias y ganaderas que no sean explotaciones familiares.

**Artículo 38. Uso Productivo-Industrial.**

1. El uso productivo-industrial es el destinado a la producción y reparación de productos elaborados. En función de su compatibilidad de implantación en áreas de uso global residencial, se consideran compatibles o incompatibles. La compatibilidad se debe considerar



desde el punto de vista de la funcionalidad (infraestructuras viarias o servicios urbanos que precisa, superficie mínima de implantación acorde al parcelario, etc.) y del confort (acústico, ambiental, etc.)

2. Han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan.
3. Se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
4. Los usos productivos-industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso por la planta baja y estén ligados a ella, estando destinada al mismo uso o razón industrial.
5. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será de 350 cms. para obra nueva, de 260 cms. para edificios existentes en PB y de 250 cms. en planta sótano o semisótano en todos los casos.

#### **Artículo 39. Uso Productivo-Almacenaje.**

El uso productivo-almacenaje es el destinado a la guardia de productos con independencia de su superficie, incluyendo cualquier almacén o trastero que no vaya vinculado a otro uso principal.

#### **Artículo 40. Uso Productivo-Logística y Transporte.**

El uso productivo-logística-transporte es el destinado a la gestión y transporte de mercancías tanto de materias primas como de productos terminados.

#### **Artículo 41. Uso Productivo-Servicios.**

El uso productivo-servicios es el destinado a la producción de bienes y servicios intangibles y/o tecnológicos.

#### **Artículo 42. Uso Dotacional.**

1. El uso dotacional engloba todos los suelos e inmuebles destinados a infraestructuras y equipamientos públicos.
2. Los usos dotacionales comprenden las comunicaciones, infraestructura, servicios y tecnologías, educativos, culturales, deportivos, administrativos, institucionales, sanitario, asistencia y genéricos cuando no estén definidos.



3. Las parcelas de uso dotacional podrán ser utilizadas para cualquiera de los usos comprendidos en este epígrafe, mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento.
4. Deberán cumplir con las determinaciones que les afecten de la Ley de Promoción de la Accesibilidad Universal en Extremadura y las propias de su uso concreto.
5. Los usos dotacionales de propiedad privada son considerados en la presentes Normas Urbanísticas como usos terciarios, conforme al Artículo 32.

**Artículo 43. Zonas Verdes.**

Las zonas verdes y espacios libres están conformados por los espacios públicos destinados al uso y disfrute de la población. Se incluyen también las plazas y áreas peatonales, aunque su cobertura vegetal sea mínima.

**Artículo 44. Extracción de recursos naturales.**

1. Se permitirá la construcción de edificios auxiliares para la actividad, tales como oficinas, vestuarios, aseos, almacenes, etc.
2. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos ni estar situada a una distancia inferior a 5 km.
3. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

## Capítulo 2

**Normas Generales reguladoras de la Edificación**

## SECCIÓN 1.ª. CONDICIONES DE PARCELA.

**Artículo 45. Objeto y contenido.**

1. Establece las normas o reglas que deben regular las edificaciones, con independencia de la clase de suelo y de las condiciones particulares para las distintas zonas de ordenanza del suelo urbano.
2. Dentro del SU, esta regulación tiene carácter de Ordenanzas de edificación, mientras que en el SNU controlarán las actividades implantadas en él.

**Artículo 46. Definiciones y condiciones de parcela.**

1. Parcela. Superficie sobre la que se atribuyen usos y aprovechamientos urbanísticos.
2. Manzana. Parcela o conjunto de ellas, delimitadas en todos sus frentes por viarios o espacios públicos.
3. Linderos. Líneas perimetrales de una parcela que la distinguen de sus colindantes. Podemos distinguir tres tipos: frontal, posterior o lateral.
  - a) Lindero frontal o frente de parcela: límite de parcela en contacto con viario principal o espacio público equivalente. En caso de tener dos o más linderos limitando con viarios, será el que incluya la entrada principal al inmueble.
  - b) Lindero lateral: normalmente dos, en contacto con el lindero frontal, pudiendo estar constituido por uno o varios segmentos con una inclinación comprendida entre los 45º y los 135º respecto al lindero frontal.
  - c) Lindero posterior: límite de parcela opuesto al frontal, que no cumple con la definición de lindero lateral.
4. Cerramiento de parcela. Límite físico construido situado sobre los linderos de parcela.
5. Frente mínimo de parcela. Dimensión mínima establecida para cada tipo de ordenanza, que determina el carácter edificable en parcelaciones, segregaciones o reparcelaciones.
6. Fondo de parcela. Distancia existente entre el punto medio de la alineación oficial exterior y el lindero posterior.
7. Solar. Parcela que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada conforme estipula la D.P. 2.3 de la LSOTEX.

**Artículo 47. Condiciones de forma de parcela.**

Viene definida por el conjunto de condiciones que fijan la misma, frente y fondo mínimo, así como círculo inscrito.

Cuando se trate de parcelas ya existentes, el incumplimiento de estas condiciones no determinará su inedificabilidad.

1. Ancho de calle. Es la distancia entre alineaciones exteriores opuestas, medida en el punto más desfavorable.



2. Alineación oficial. Es la línea de proyección que delimita la manzana, separándola de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público. Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.
3. Rasante. Es la cota que determina la elevación de un punto respecto de la cota cartográfica que sirve de base al planeamiento.
4. Rasante oficial. Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación. En Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente, siempre y cuando sea comprobada aprobada por los servicios técnicos municipales.
5. Parcela mínima. Es aquella que cumple que las dimensiones relativas a su superficie, longitud de frente de parcela y tamaño del círculo inscrito son iguales o superiores a los establecidos normativamente.
6. 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, y por tanto contar con la condición de solar.
7. Además en Suelo Urbano deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que 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.
8. Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:
  - a) Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
  - b) Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
  - c) Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:



- d) Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.
  - e) Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad al presente Plan General, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.
  - f) En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.
  - g) Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en el presente Plan General, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.
9. Relación entre edificación o actividad y parcela. Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

#### **Artículo 48. Condiciones de ocupación.**

1. Superficie ocupada. Superficie delimitada por las líneas de edificación.
2. Superficie libre. Diferencia entre la superficie de parcela y la superficie ocupada.
3. Coeficiente de ocupación por planta. Es la relación, expresada en tanto por ciento, entre la superficie edificable por planta y la superficie de la parcela edificable.
4. Ocupación de parcela. Límite máximo, expresado en tanto por ciento, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela.
5. A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.



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

#### **Artículo 49. Condiciones de aprovechamiento.**

1. Aprovechamiento medio de un ámbito de planeamiento en SUnc. Coeficiente que define la superficie máxima edificable de un ámbito. Se expresa en  $m^2$  techo /  $m^2$  suelo ( $m^2/m^2$ ).
2. Aprovechamiento lucrativo máximo. Es la superficie máxima edificable en un ámbito de planeamiento. Es el resultado de multiplicar la superficie bruta del ámbito por el aprovechamiento medio.
3. Coeficiente de Edificabilidad. Coeficiente expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo ( $m^2/m^2$ ), que se le aplica a la superficie de la parcela edificable para obtener su superficie edificable.
4. Edificabilidad. Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela. Los límites de este derecho podrán venir definidos por:
  - a) Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto ( $m^2/m^2$ ).
  - b) Superficie Máxima edificable, definida en  $m^2$  totales construibles de techo en una parcela o ámbito de planeamiento.
  - c) Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).
5. Superficie máxima edificable. Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con el Plan General.
6. Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:
  - a) No computarán como superficie edificable:
    - Los sótanos y semisótanos no vivideros.



- La edificación auxiliar permitida como tal en las condiciones de ordenanza.
  - Los soportales y pasajes.
- b) A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
- Balcones; no computan.
  - Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
  - Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
  - Miradores: computarán al 100% de su superficie.
  - Cuerpos volados cerrados: computarán al 100% de su superficie.

## SECCIÓN 2.<sup>a</sup>. CONDICIONES DE VOLUMEN.

### **Artículo 50. Altura de la edificación.**

Es la dimensión vertical de la edificación, que se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación.

1. Arista de coronación. Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.
2. Plano de rasante. A efectos de medición de la altura máxima de edificación en un frente edificado o edificable, se entenderá por plano de rasante el plano horizontal cuya cota altimétrica es la media de las cotas de los extremos de dicho frente en su intersección con el terreno natural.
3. Altura máxima de la edificación. Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

### **Artículo 51. Medición de la altura de la edificación.**

1. La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.



2. En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, y en edificaciones aisladas, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante del terreno.
3. En edificaciones situadas en calles con pendiente superior al 8%, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 3 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.
4. En el caso de existir sótano o semisótano, los banquetes deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1,5 m, permitida para su consideración como sótano o semisótano.
5. En edificaciones situadas en calles con frente a 2 calles de rasante distinta (no en esquina):
  - a) Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, con una única envolvente de cubierta, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
  - b) Cuando la distancia entre las dos alineaciones se encuentre entre ocho (8) metros y quince (15) metros, se permitirá una única construcción con dos frentes con la altura máxima permitida en la calle más alta por la ordenanza correspondiente, debiendo fragmentarse la envolvente de cubierta, y siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
  - c) Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a quince (15) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.
6. En cualquier caso, deberá cumplir la condición de que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle de la rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
7. En edificaciones situadas en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes distintas, la cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas



de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela, con las limitaciones adicionales de los puntos anteriores.

### **Artículo 52. Plantas de la edificación.**

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

1. Planta baja. Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1,5 metros sobre la rasante oficial medida sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.
2. Planta de piso. Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal.
3. Planta sótano y semisótano.
  - a) Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.
  - b) Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.
4. Planta desnivel.
  - a) Se entiende por planta desnivel aquella perteneciente a un volumen edificado con frente a dos calles de rasante distinta. Considerada desde la calle de rasante más elevada correspondería a una planta sótano, mientras que desde la otra correspondería a una Planta Baja o de Piso.
  - b) La planta desnivel gozará de la consideración de una planta más a efectos de cómputo de alturas, edificabilidad y previsión de usos vivideros, en un fondo edificable de 15 metros desde la alineación de la calle de rasante inferior, sin perjuicio de las soluciones técnicas y de diseño que deban implantarse para resolver la accesibilidad, soleamiento y ventilación en la parte desfavorable del terreno.
  - c) La edificabilidad computable de esta planta se calculará multiplicando el frente de la parcela a la calle de rasante más baja por su fondo.
5. Entreplantas. Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por



lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable (altura máxima). En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- b) El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima. En naves industriales podrá acristalarse hasta el techo para aislarla de las zonas de almacenaje y producción.
- c) El suelo de la entreplanta deberá retranquearse un mínimo de 2 metros de la fachada, para que no se manifieste como tal planta al exterior.
- d) En la parte superior, a excepción de las oficinas de las naves industriales, no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- e) Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real practicable.

### **Artículo 53. Altura libre de planta.**

1. La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.
2. Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:
  - a) Planta piso: 2,50 m.
  - b) Entreplanta: 2,50 uso habitable / 2,20 m usos no habitables (almacenes, aseos, pasillos...)
  - c) Planta baja: 3,00 m.

### **Artículo 54. Cubierta de la edificación.**

1. La cubierta de la edificación está formada por los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.
2. En general se permite la cubierta plana y la cubierta inclinada, sin perjuicio de las limitaciones que se establezcan en cada zona de ordenanza.



3. Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30º) sexagesimales.
- b) Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de terraza de anchura superior a tres (3) m., donde la edificación retranqueada por su inclusión queda por debajo de un plano a 45º partiendo de la línea de cornisa.
- c) El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria. Coincidiendo, por tanto, el plano inferior del alero con la cara inferior del forjado de techo de la última planta.
- d) En las fachadas situadas sobre la alineación exterior de edificios con cubierta inclinada los aleros volados tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de un metro (1 m), medidos en horizontal desde la línea de fachada. Su canto no será superior a veinte (20) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- e) Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
- f) Se establece una dimensión máxima de tres metros y medio (d=3,5 m.) para la altura de cumbre, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbre.

#### **Artículo 55. Planta bajo cubierta.**

1. La planta bajo cubierta es el espacio existente entre la cubierta inclinada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta y computará edificabilidad.
2. Podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:
  - a) Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma.
  - b) Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
3. Se permite su utilización para trasteros, siempre vinculados a las viviendas del edificio, con un máximo de un trastero por vivienda y una superficie máxima de 8 m<sup>2</sup>.



## TÍTULO IV

### RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Capítulo 1

#### **Disposiciones generales**

#### **Artículo 56. Determinaciones de carácter estructural y detallado en Suelo Urbano.**

1. El Plan establece las siguientes determinaciones de carácter estructural, con el objeto de definir la ordenación y el proceso de desarrollo del Suelo Urbano:

- a) La delimitación de los terrenos clasificados como Suelo Urbano y su inclusión en la categoría de consolidado (SUc) o no consolidado (SUnc).
- b) La edificabilidad máxima computada para todo el Suelo Urbano  $\leq 1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
- c) Las relativas a la delimitación de Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) y establecimiento de usos globales.

Dichas disposiciones están desarrolladas en el presente capítulo.

2. El resto de determinaciones serán de carácter detallado.

#### **Artículo 57. La clasificación, delimitación y categorización del Suelo Urbano. Régimen.**

1. Integran el suelo clasificado como Urbano los terrenos que cumplen las disposiciones legales establecidas en la Ley del Suelo de Extremadura para dicha clase. La delimitación del Suelo Urbano se realiza en los planos de ordenación.
2. El régimen de los suelos clasificados como Suelo Urbano es el régimen propio definido en la legislación urbanística de Extremadura, con las concreciones definidas en los puntos siguientes en función de su categorización.
3. Se adscriben a la categoría de consolidado los suelos que reúnen los siguientes requisitos:
  - a) Los que forman parte del núcleo y están urbanizados contando con acceso rodado o peatonal desde vía pública, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
  - b) Los suelos integrados en el suelo urbano como desarrollo de las modificaciones de las Normas Subsidiarias.



4. Los terrenos pertenecientes al Suelo Urbano Consolidado se desarrollarán mediante Actuaciones Edificatorias, pudiendo ejecutar, en su caso, las obras de urbanización precisas para la edificación o para que la parcela alcance la condición de solar, de forma simultánea.
5. Se adscriben a la categoría de no consolidado los suelos que, estando integrados en el núcleo urbano, se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Carencia de servicio urbanístico: suelos edificados integrados en la estructura del suelo urbano que deben completar alguna infraestructura o servicio urbano por faltar o por no ser suficiente para el aprovechamiento permitido por el planeamiento.
    - Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código SUnc-0.
    - Estos suelos se desarrollan mediante Actuaciones Urbanizadoras con el alcance preciso en función de las operaciones pendientes y la necesidad o no de reparto de beneficios y cargas. El Plan establece los ámbitos orientativos de las Unidades de Actuación Urbanizadora, a efectos de gestión y ejecución, siendo una determinación de carácter detallado.
  - b) Completar cargas pendientes: suelos integrados en el suelo urbano en los que está pendiente el cumplimiento de algún deber (urbanización y/o cesiones de viales), para adquirir los derechos urbanísticos de la propiedad del suelo.
    - Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código SUnc-1.
    - Se desarrollan mediante Actuaciones Edificatorias.
  - c) Completar o reformar la estructura urbana existente. Suelos integrados en la estructura del suelo urbano que deben completar la urbanización o ser reformados o realizar la apertura de un viario.
    - Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código SUnc-2.
    - Estos suelos se desarrollan mediante Actuaciones Urbanizadoras con el alcance preciso en función de las operaciones pendientes y la necesidad o no de reparto de beneficios y cargas. El Plan establece los ámbitos orientativos de las Unidades de Actuaciones Urbanizadoras, a efectos de gestión y ejecución, siendo una determinación de carácter detallado.
  - d) Nuevos desarrollos. Suelos no urbanizados para los que se propone su transformación urbanística para completar el suelo urbanizado. Son suelos limítrofes o interiores de grandes manzanas sin desarrollar.



- Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código SUnc-3.
  - Estos suelos se desarrollan mediante Actuaciones Urbanizadoras y deben cumplir con el reparto de beneficios y cargas, cesión al Ayuntamiento de viales y 10% de la superficie para dotaciones o zonas verdes. El Plan establece los ámbitos orientativos de las Unidades de Actuaciones Urbanizadoras, a efectos de gestión y ejecución, siendo una determinación de carácter detallado.
- e) Legalización. Suelos desarrollados la margen del planeamiento que no precisan operaciones de transformación urbanística, sino regularizar su situación urbanística y cumplir con los deberes urbanísticos pendientes.
- Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código SUnc-4.
  - Estos suelos se desarrollan mediante Actuaciones Edificatorias y deben cumplir con la cesión al Ayuntamiento de viales, 10% de la superficie para dotaciones o zonas verdes y el porcentaje de aprovechamiento lucrativo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas, en su caso.

#### **Artículo 58. Zonas de Ordenación Urbanística ZOU.**

1. Las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) son áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas. Cada Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) se constituye como el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
2. En el Suelo Urbano delimitado por el Plan se distinguen cuatro Zonas de Ordenación Urbanística que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de características específicas de algunas condiciones particulares. Las ZOUs son:
  - a) ZOU\_A. Núcleo Tradicional (Casco).
  - b) ZOU\_B. Ampliación del Núcleo (Ensanche).
  - c) ZOU\_C. Residencial Aislada.
  - d) ZOU\_D. Residencial Plurifamiliar.
  - e) ZOU\_P. Usos productivos (Terciario-Industrial).



## Capítulo 2

**Condiciones Particulares de la ZOU\_ A "Núcleo Tradicional"****Artículo 59. Definición y ámbito.**

1. Se identifica como Núcleo tradicional el ámbito urbano cuya estructura, morfología y tipologías edificatorias responden a los distintos estratos históricos originarios del municipio. Quedan delimitados en la documentación gráfica en el Plano de Calificación del suelo urbano con el código A.
2. Se trata de suelos consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar, distinguiendo dos subzonas según las dimensiones de las parcelas:
  - a) A\_1. Parcelas de dimensión menor o igual a 250 m<sup>2</sup>, con tipología edificatoria EMC (edificaciones en manzana compacta), alienadas a vial, entre medianeras, con pequeños patios en el interior, no situados de forma homogénea.
  - b) A\_2. Parcelas de dimensión mayor a 250 m<sup>2</sup>, con tipología edificatoria EAV (edificaciones alienadas a vial), entre medianeras, con grandes espacios libres asociados no situados de forma homogénea.
3. La ordenanza de aplicación será idéntica, con las particularidades establecidas en los siguientes artículos para cada subzona, de conformidad con la superficie de la parcela.
4. Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:
  - a) Conservación del medio urbano tradicional.
  - b) Mantenimiento de las tipologías y formas de ocupación tradicionales.
  - c) Equilibrio del casco histórico mediante el fomento de la diversificación de usos.

**Artículo 60. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.**

1. Segregación y agregación: Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela, siempre que la parcela resultante no tenga un frente superior a dos veces y medio (2,5) el establecido como mínimo.
3. Para las nuevas parcelas se establece una superficie mínima de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>), con un frente mínimo de parcela de cinco metros (5 m) y un fondo mínimo de diez metros (10 m)



4. Las parcelas catastrales o existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables, siempre que sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme ésta se defina en la normativa vigente sobre habitabilidad en cada momento, o bien condiciones adecuadas según el uso, permitiéndose ajustes de pequeña entidad en sus límites debidamente justificados.

#### **Artículo 61. Parámetros que definen la edificación.**

##### 1. Ocupación.

- a) Subzona A\_1. Se permite el cien por cien (100%) de ocupación en todas sus plantas, sin perjuicio de las condiciones relativas a patios de iluminación y/o ventilación exigible conforme las normativas de usos vigentes.
- b) Subzona A\_2. Se permite el setenta por ciento (70%) de ocupación en todas las plantas. La ocupación bajo rasante no podrá superar los límites construidos de la edificación sobre rasante.

2. Alturas: Se permiten dos (2) plantas de altura (7,5 m), excepto en las parcelas o zonas marcadas en la documentación gráfica donde se autorizan tres (3) plantas de altura (10 m).

##### 3. Edificabilidad:

- a) Subzona A\_1. La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura con un máximo de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- b) Subzona A\_2. La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura con un máximo de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 4. Alineaciones y retranqueos.

- a) Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.
- b) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.
- c) No se permiten los retranqueos totales frontales en planta baja ni en alineación de aleros de cubierta.

##### 5. Patios.

- a) Se autorizan los patios de luces y/o vivideros, con las condiciones establecidas en la legislación vigente en función del uso de la edificación.



- b) Se admiten los patios abiertos a fachada como justificación de acceso sin edificar para vehículos. Para ello será preceptiva la presentación de un Proyecto Básico con estudio de volúmenes que incluya el entorno, tratamiento de medianeras y justificación de su conveniencia, así como propuesta de solución de la fachada del patio delantero considerando su integración en el paisaje urbano característico del entorno.
6. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). No se permite la realización de áticos, castilletes o lucernarios, que superando la altura máxima sean visibles desde espacio público. En cualquier caso, deberán estar retranqueados respecto del plano de fachada un mínimo de 3 metros y situado por debajo de un plano imaginario a 45º partiendo desde la línea de cornisa.
7. Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares que supongan un volumen construido, siempre que se ajuste a todas las consideraciones particulares de la edificación que se contienen en estas normas. Las construcciones adosadas a los linderos traseros no podrán tener más de una planta (I) de altura. Las construcciones auxiliares computan a efectos de edificabilidad y ocupación.

#### **Artículo 62. Usos y obras admisibles.**

1. Uso global residencial, usos compatibles terciarios y dotacionales en planta baja y/o semisótano vinculado físicamente, con acceso directo a espacio exterior e independiente del uso residencial o en edificio completo y espacios libres. El uso industrial queda limitado a almacenes y usos de baja productividad como pequeños talleres artesanales y aquellos que no precisen tramitación ambiental autonómica o superior, situados en planta baja o en parcelas independientes. Se prohíben los usos que no deban estar situados en el núcleo urbano por motivos de salubridad, molestias, etc., conforme a la legislación vigente.
2. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.

#### **Artículo 63. Condiciones estéticas particulares.**

1. Las edificaciones deberán armonizar con el paisaje urbano característico del núcleo. En el caso de proponerse soluciones no tradicionales, se tramitará un Proyecto Básico en el Ayuntamiento justificando la adecuación al entorno y el respeto a las características propias del paisaje urbano.
2. El Ayuntamiento podrá regular, mediante Ordenanza Municipal de Policía de la Edificación, cuantos aspectos considere, respecto a las condiciones morfológicas, estéticas o de actividades susceptibles de autorización en los inmuebles, formando parte de la ordenación detallada.



## Capítulo 3

**Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística B  
"Ampliación del núcleo"****Artículo 64. Definición y ámbito.**

1. Se identifica como Ampliación del núcleo el ámbito urbano definido por las zonas de crecimiento del núcleo tradicional principalmente con promociones de viviendas unifamiliares adosadas. Quedan delimitados en la documentación gráfica en el Plano de Calificación del suelo urbano con el código B.
2. Se trata de suelos consolidados y/o parcialmente consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar y tipología edificatoria EAA (edificaciones aisladas adosadas).
3. Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:
  - a) Consolidar el medio urbano caracterizado por un parcelario más regular con parcelas de tamaño medio, con mejores condiciones de ventilación y soleamiento, limitando la ocupación de parcela o manzana y aumentando el ancho efectivo de viales de nueva creación.
  - b) Mantenimiento relativo de las tipologías y formas de ocupación tradicionales, permitiendo una mayor variedad de tipologías que afecten a frentes completos de manzana o grupos homogéneos dentro de ella.
  - c) Equilibrio del núcleo urbano mediante el fomento de la diversificación de usos.

**Artículo 65. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.**

1. Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela, siempre que la parcela resultante no tenga un frente superior a dos veces y media (2,5) el establecido como mínimo.
3. Para las nuevas parcelas se establece una superficie mínima de ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>), con un frente mínimo de parcela de seis metros (6 m) y un fondo mínimo de doce metros (12 m).
4. Las parcelas catastrales o existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables, permitiéndose ajustes de pequeña entidad en sus límites debidamente justificados.

**Artículo 66. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación. La edificación podrá disponerse libremente en la parcela con cumpliendo las siguientes disposiciones:
  - a) La ocupación máxima de la parcela no será superior al ochenta por ciento (80%).
  - b) La edificación principal podrá ocupar hasta el 100% de la superficie comprendida entre la alineación a vial y el fondo máximo edificable, que se situará paralelo a la alineación a vial, a quince (15) metros. Las plantas bajo rasantes no podrán superar el fondo máximo edificable. Las construcciones auxiliares podrán ocupar hasta el treinta por ciento (30%) de la superficie restante de parcela.
2. Alturas: Se permiten dos (2) plantas de altura (7,5 m) para la edificación situada entre la alineación a vial y el fondo máximo edificable, y una (1) planta (3 m) para las construcciones auxiliares situadas en el resto de la parcela.
3. Edificabilidad. La edificabilidad es la resultante multiplicar la superficie comprendida entre la alineación a vial y el fondo máximo edificable por 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Alineaciones y retranqueos:
  - a) Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros. Se admiten, para frentes de calles completos, retranqueos frontales de dimensión mayor o igual a dos (2) metros, para lo cual será preceptivo un Estudio de Detalle, excepto en el caso de que se realice en una única promoción, en cuyo caso se presentará el Proyecto Básico a modo de propuesta.
  - b) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores. Se admiten retranqueos laterales de dimensión mayor o igual a dos (2) metros, y viviendas pareadas, para frentes completos de calles. Será preceptivo el Estudio de Detalle que contemple el frente completo de manzana.
5. Patios. Se autorizan los patios de luces y vivideros con las condiciones establecidas en la legislación vigente en función del uso de la edificación.
6. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). Se permite la realización de áticos, castilletes o lucernarios, que superando la altura máxima no sean visibles desde el espacio público. En cualquier caso, deberán estar retranqueados respecto del plano de fachada un mínimo de 3 metros y situado por debajo de un plano imaginario a 45º partiendo desde la línea de cornisa.



7. Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares que supongan un volumen construido, siempre que se ajuste a todas las consideraciones particulares de la edificación que se contienen en estas normas. Las construcciones adosadas a los linderos traseros no podrán tener más de una planta (I) de altura. Las construcciones auxiliares consumen edificabilidad.

**Artículo 67. Usos y obras admisibles.**

1. Uso global residencial, usos compatibles terciarios y dotacionales en planta baja y/o semisótano vinculado físicamente, con acceso directo a espacio exterior e independiente del uso residencial o en edificio completo y espacios libres. El uso industrial queda limitado a almacenes y usos de baja productividad como pequeños talleres artesanales y aquellos que no precisen tramitación ambiental autonómica o superior, situados en planta baja o en parcelas independientes. Se prohíben los usos que no deban estar situados en el núcleo urbano por motivos de salubridad, molestias, etc., conforme a la legislación vigente.
2. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.

**Artículo 68. Condiciones estéticas particulares.**

1. Las edificaciones deberán armonizar con el paisaje urbano característico del núcleo. En el caso de proponerse soluciones no tradicionales, se tramitará un Proyecto Básico en el Ayuntamiento justificando la adecuación al entorno y el respeto a las características propias del paisaje urbano.
2. El Ayuntamiento podrá regular, mediante Ordenanza Municipal de Policía de la Edificación, cuantos aspectos considere respecto a las condiciones morfológicas, estéticas o de actividades susceptibles de autorización en los inmuebles, formando parte de la ordenación Detallada.

## Capítulo 4

**Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística C  
"Residencial Aislada"****Artículo 69. Definición y ámbito.**

1. Se identifica como Residencial Aislada el ámbito urbano destinado a uso residencial de baja ocupación. Quedan delimitados en la documentación gráfica en el Plano de Clasificación y Calificación del suelo urbano con el código C.



2. Se trata de suelos de las zonas de bordes y crecimiento libres u ocupados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar aislada, distinguiendo dos subzonas según las dimensiones de las parcelas:
  - a) C1. Parcelas de dimensión mínima de quinientos (500) metros cuadrados, con tipología edificatoria EAE/EAA: edificaciones exentas o adosadas en solares no homogéneos.
  - b) C2. Parcelas de dimensión mayor o igual a mil (1.000) metros cuadrados, con tipología edificatoria EAE: edificaciones exentas en solares de baja ocupación.
3. La ordenanza de aplicación será conforme la superficie de la parcela.
4. El objetivo de ordenación de esta ordenanza es consolidar los bordes o vacíos del tejido urbano con usos residenciales de baja densidad.

#### **Artículo 70. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.**

1. Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela, siempre que la parcela resultante no sea superior a dos veces y media (2,5) la superficie mínima establecida.
3. Las nuevas parcelas deben tener una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados en la subzona C1 y mil (1.000) metros cuadrados en la subzona C2, con un frente mínimo de parcela de doce (12) metros y un fondo mínimo de veinte (20) metros.

#### **Artículo 71. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación.
  - a) Se permite una ocupación máxima del treinta por ciento (30%) en la subzona C1 y del veinticinco por ciento (25%) en la subzona C2. Se permite la ocupación bajo rasante en los mismos términos que sobre rasante de forma que la ocupación bajo rasante no supere los límites de la edificación.
  - b) Se permite la ocupación de un cinco (5) por ciento de la parcela con construcciones auxiliares de una (1) planta (3 m).
2. Alturas: Se permiten un máximo de dos (2) plantas de altura (7,5 m).
3. Edificabilidad: la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.



#### 4. Alineaciones y retranqueos:

- a) Las edificaciones se separarán del lindero frontal y de los linderos laterales un mínimo de tres (3) metros, y del lindero posterior un mínimo de cinco (5) metros.
- b) No obstante, en la subzona C1 se podrán realizar viviendas adosadas dos a dos, para lo que será preceptivo presentar Estudio de Detalle del volumen edificado y su posición en las parcelas, así como compromiso de los propietarios afectados.

#### 5. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). No se permiten construcciones que superen la altura máxima.

#### 6. Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares que supongan un volumen construido, siempre que se ajusten a todas las condiciones particulares de la edificación que se contienen en estas normas.

### **Artículo 72. Usos y obras admisibles.**

1. Uso pormenorizado característico residencial unifamiliar, usos compatibles global terciario y pormenorizados productivo-almacenaje, productivo-servicios, dotacional-equipamiento, todos ellos en edificio completo. Se prohíben el resto de los usos.
2. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.

### **Artículo 73. Condiciones estéticas particulares.**

1. Cerramientos de parcela. Los cerramientos de parcela sólo podrán construirse con elementos opacos de obra hasta ciento diez (110) centímetros de altura libre, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
2. Vuelos y cuerpos salientes. Sin limitación siempre que queden contenidos dentro de las alineaciones mínimas anteriormente descritas.
3. Elementos salientes. Se admiten elementos salientes siempre que queden contenidos dentro de las alineaciones mínimas anteriormente descritas.
4. Entrantes de la edificación. Sin limitaciones.



## Capítulo 5

**Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística D  
"Residencial Plurifamiliar"****Artículo 74. Definición y ámbito.**

1. Se identifica como Residencial Plurifamiliar toda el ámbito urbano destinado a uso residencial colectivo. Quedan delimitados en la documentación gráfica en el Plano de Clasificación y Calificación del suelo urbano con el código D.
2. Se trata de suelos ocupados por bloques exentos de viviendas familiares, de protección oficial o no, con tipología EAE.
3. El objetivo de ordenación de esta ordenanza es no dejar fuera de ordenación las edificaciones residenciales públicas existentes.

**Artículo 75. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.**

1. Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela, siempre que la parcela resultante no sea superior a dos veces y media (2,5) la superficie mínima establecida.
3. Las nuevas parcelas deben tener una superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados con un frente mínimo de parcela de doce (12) metros y un fondo mínimo de quince (15) metros.

**Artículo 76. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación.

Se permite una ocupación máxima del setenta por ciento (70%). Se permite la ocupación bajo rasante en los mismos términos que sobre rasante de forma que la ocupación bajo rasante no supere los límites de la edificación.

2. Alturas: Se permiten un máximo de tres (3) plantas de altura (10 m).
3. Edificabilidad: 3.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Alineaciones y retranqueos: Las edificaciones se adosarán a los linderos o se separarán un mínimo de tres (3) metros.



5. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). No se permiten construcciones que superen la altura máxima.
6. Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares que supongan un volumen construido, siempre que se ajusten a todas las condiciones particulares de la edificación que se contienen en estas normas.

**Artículo 77. Usos y obras admisibles.**

1. Uso pormenorizado característico residencial plurifamiliar, usos compatibles global terciario en planta baja. Se prohíben el resto de los usos.
2. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.

**Artículo 78. Condiciones estéticas particulares.**

1. Cerramientos de parcela. Los cerramientos de parcela sólo podrán construirse con elementos opacos de obra hasta ciento diez (110) centímetros de altura libre, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
2. Vuelos y cuerpos salientes. Sin limitación siempre que queden contenidos dentro de las alineaciones mínimas anteriormente descritas.
3. Elementos salientes. Se admiten elementos salientes siempre que queden contenidos dentro de las alineaciones mínimas anteriormente descritas.
4. Entrantes de la edificación. Sin limitaciones.

## Capítulo 6

**Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística P  
"Usos productivos. Terciario - Industrial"****Artículo 79. Definición y ámbito.**

1. Se identifica como zona o polígono industrial el área de suelo calificada para uso global productivo: terciario, industrial o almacenaje. Quedan delimitados en la documentación gráfica en el Plano de Calificación del suelo urbano con el código P.
2. En función de los usos pormenorizados, se establecen las siguientes subzonas:
  - a) P1. Usos de almacenaje vinculados a actividades agroganaderas y usos de baja productividad como talleres artesanales, todos ellos compatibles con el uso residencial.



Parcelas de dimensión mínima de doscientos (200) metros cuadrados, con tipología edificatoria EAE/EAA: edificaciones exentas o adosadas.

b) P2. Uso industrial o productivo de media o alta productividad en parcelas de dimensión mínima de quinientos (500) metros cuadrados, con tipología edificatoria EAE/EAA: edificaciones exentas o adosadas en polígonos industriales.

3. Los objetivos de esta ordenanza son la regulación de áreas específicas para la implantación de usos productivos que permitan el desarrollo económico del municipio, considerando los usos propios del núcleo rural.

### **Artículo 80. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.**

1. Segregación y agregación: Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).

2. Se permiten las agregaciones de parcela, sin límite.

3. Se admiten los usos en parcelas existentes de dimensión menor a la establecida, siempre que las parcelas existieran con anterioridad a la entrada en vigor del plan y las condiciones del uso establecido o a establecer se puedan resolver con la superficie existente.

4. Parcelas.

a) Subzona P1: Las nuevas parcelas deben tener una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados, con un frente mínimo de parcela de diez (10) metros y un fondo mínimo de veinte (20) metros.

b) Subzona P2: Las nuevas parcelas deben tener una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, con un frente mínimo de parcela de quince (15) metros y un fondo mínimo de veinte (20) metros.

### **Artículo 81. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación. Se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%) en la subzona P1 y del setenta y cinco por ciento (75%) en la subzona P2. Se permite la ocupación bajo rasante en los mismos términos que sobre rasante de forma que la ocupación bajo rasante no supere los límites de la edificación.

2. Alturas: Se permiten un máximo de una (1) plantas de altura (9 m).

3. Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



#### 4. Alineaciones y retranqueos:

a) Subzona P1. Las edificaciones se alinearán a vial y se adosarán a los linderos. No obstante, mediante un Estudio de Detalle se podrán realizar retranqueos en cualquiera de los linderos, debiendo quedar afectados frentes de calle completos.

b) Subzona P2. Se permiten las edificaciones con un retranqueo de 2 metros a vial y adosadas a los linderos y las edificaciones exentas con retranqueos mínimos de tres (3) metros en linderos laterales y posterior.

5. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). No se permiten construcciones que superen la altura máxima.

### **Artículo 82. Usos y obras admisibles.**

1. Subzona P1. Uso global productivo; uso pormenorizado productivo industrial compatible con uso residencial, servicios y almacenaje. Usos compatibles Terciario comercial y oficinas complementario del uso principal o en edificio exclusivo y terciario recreativo y dotacional en edificio exclusivo.

2. Subzona P2. Uso global productivo; uso pormenorizado todos los usos productivos pormenorizados. Usos compatibles Terciario comercial y oficinas complementario del uso principal o en edificio exclusivo y terciario recreativo y dotacional en edificio exclusivo.

3. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.

4. Los suelos delimitados como SUnc-0.2 sólo podrán destinarse al uso pormenorizado PA, almacenaje, incluyendo trasteros y garajes, admitiéndose las dimensiones de parcelas existentes.

## Capítulo 7

### **Condiciones Particulares de la Ordenanza Dotacional - Equipamientos y zonas verdes**

#### **Artículo 83. Condiciones de los equipamientos (uso dotacional).**

1. No se identifica un área específica de uso dotacional, pudiendo realizarse los mismos en cualquiera de las Zonas de Ordenación Urbanística definidas en las secciones precedentes, así como en las parcelas calificadas como uso dotacional público.

2. En general, las dotaciones se ajustarán a las tipologías y condiciones establecidas en la Zona de Ordenación Urbanística donde se implanten, adecuando la situación de la edificación, su volumen y altura a las de su entorno.



3. Excepcionalmente, y cuando el uso pormenorizado a implantar lo justifique, mediante la redacción de un proyecto básico, se podrán plantear soluciones y tipologías distintas justificando su necesidad y conveniencia de acuerdo al equipamiento que se vaya a implantar. En este caso pueden realizar con la tipología ETE "edificación tipología específica" y no podrán superar la altura del entorno excepto por necesidad expresa del uso a implantar.

#### Artículo 84. Condiciones de las zonas verdes y espacios libres.

1. Las zonas verdes y espacios libres están conformados por los espacios públicos destinados al uso y disfrute de la población. Se incluyen también las plazas y áreas peatonales, aunque su cobertura vegetal sea mínima.
2. Se podrán construir edificaciones auxiliares con una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) y una planta máxima de altura.
3. Los espacios deberán ser accesibles.
4. Se procurará la utilización de suelos permeables y la utilización de vegetación autóctona.

### Capítulo 8

#### Cuadro Resumen Ordenanzas Suelo Urbano

#### Artículo 85. Cuadro resumen ordenanzas en suelo urbano.

		A		B	C		D	P	
		Núcleo Tradicional		Ampliación núcleo	Residencial aislada		Residencial plurifamiliar	Productivo	
Clases		A1	A2	B	C1	C2		P1	P2
		S ≤ 250 m <sup>2</sup>	S > 250 m <sup>2</sup>		S ≥ 500 m <sup>2</sup>	S ≥ 1000 m <sup>2</sup>			
Tipología		EMC	EAV	EAA	EAE / EAA	EAE	EAE	EAE / EAA	
Parcela	Sup. Mínima	60 m <sup>2</sup>		80 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
	Frente mín.	5 m		6 m	12 m		12 m	10 m	15 m
	Fondo mín.	10 m		12 m	20 m		15 m	20 m	20 m
Edificación	Ocupación	100%	70%	80%***	30% + 5% c. a	25% + 5% c. a	70%	100%	75%
	Altura	II (7,5 m)*		II (7,5 m)	II (7,5 m)		III (10 m)	I (9 m)	
	Fondo máx.			15 m					
	Edificabilidad	Ocupación * h ≤ 2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> aplicada hasta fd max.	Ocupación * h		3,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Usos	Retranqueos				3 m (LF-LL) 5 m (LP)		Libre	-	3 m (LF) 3 m (LL-LP)
	Global	R		R	R		R	P	
	Pormenorizado	RU, RP, RC		RU, RP, RC	RU, RC		RP	Pl-C, PA, PS	Pl, PA, PL-T, PS
	Compatible	TR, IPC, IA (2) TC, TO (2, 3**)		TR, IPC, IA (2) TC, TO (2, 3**)	TR (1) TC, TO (1)		T (2)	TC, TO (1,2) D(1)	
		TH, DE (1) DV		TH, DE (1) DV	TH, DE (1) DV				
Prohibido	Resto		Resto	Resto		Resto			

\* Hay parcelas serigrafadas en plano que se permiten 3 plantas (9,5 m).

\*\* La planta primera debe estar vinculada a la planta baja del mismo uso.

\*\*\* Ocupación total: 80% (100% hasta fondo máx + 30% del resto de parcela). Construcciones auxiliares 1 planta.



## Capítulo 9

**Fichas de las zonas de ordenación del SUNC****Artículo 86. Porcentaje de aprovechamiento lucrativo a favor de la administración.**

El aprovechamiento lucrativo a ceder al Ayuntamiento es el 0% conforme la DA.3ª de la LSOTEX.

**Artículo 87. Fichas de las Zonas de ordenación del suelo urbano no consolidado.**

Completar los servicios urbanos.

Suelos integrados en la estructura del suelo urbano que deben completar alguna infraestructura o servicio urbano por faltar o por no ser suficiente para el aprovechamiento permitido por el planeamiento.

**SUnc-0.1**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-0.1

Descripción: terrenos situados en el borde SE del suelo urbano con frente a la carretera, con dos edificaciones residenciales datadas en 1950-54. Cuando el Ayuntamiento procedió a ejecutar la infraestructura de saneamiento del núcleo urbano, esta área no se resolvió por precisar bombeo.

Objetivos: dotar al área de saneamiento.

ZOU: A.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Uso residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 1.043,59 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio:

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx.: aplicación ordenanza a parcelas existentes.

Aprov. Propietarios (100%):

Cesiones Aytº (0% sup. Bruta):

**Condiciones de desarrollo:**

Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparto de cargas, que debe incluir un porcentaje a cargo del Ayuntamiento, dada la situación sobrevenida.

Las edificaciones existentes no podrán ampliar su superficie construida hasta no haber ejecutado el saneamiento, admitiéndose el resto de obras y usos conformes al planeamiento en lo ya existente, siempre que no suponga un aumento de la carga de saneamiento.

**Determinaciones de Ordenación Detallada:**

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-0.1.

Ordenanza de aplicación: A.

Condiciones de urbanización:

Se propone que se realice mediante Obra Pública Ordinaria.

**SUnc-0.2.****Determinaciones de Ordenación Estructural:**

Ámbito de ordenación: SUnc-0.2.

Descripción: terrenos situados en el borde sur del suelo urbano como prolongación de la calle ejecutada para dar servicio a los bloques de viviendas de protección oficial. Se han realizado una serie de construcciones ilegales destinadas a trasteros y garajes que carecen de saneamiento (vertido libre al río Salor).

Objetivos: dotar al área de saneamiento.

ZOU: P.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Uso productivo almacenaje.

(SB) Superficie bruta aproximada: 1.669,90 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio:

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx.: existente.



Aprov. Propietarios (100%):

Cesiones Ayt<sup>o</sup> (0% sup. Bruta):

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparto de cargas entre los propietarios.

La conexión a la red de saneamiento no implica la legalización de las edificaciones, que deberán cumplir los trámites administrativos necesarios.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-0.2.

Ordenanza de aplicación: PA\_Almacenaje, incluido trasteros y garajes.

Condiciones de urbanización:

La aprobación del Plan NO supone, en ningún caso, la legalización de las edificaciones y usos existentes, que deberán proceder a su legalización.

Cumplir deberes pendientes.

Suelos integrados en el suelo urbano en los que está pendiente el cumplimiento de algún deber (urbanización y/o cesiones de viales), para adquirir los derechos urbanísticos de la propiedad del suelo.

### **SUcn-1.1.**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc 1.1.

Descripción: terrenos situados al norte del Suelo Urbano que ya venían incluidos en el planeamiento vigente y cuentan con dos parcelas edificadas. Son terrenos que sólo precisan urbanizar el vial público.

Objetivos: cumplir con los deberes urbanísticos pendientes.

ZOU: C.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar aislada.



(SB) Superficie bruta aproximada: 4.785,17 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio:

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx...: aplicación ordenanza a parcelas existentes.

Aprov. Propietarios (100%):

Cesiones Ayt<sup>o</sup> (0% sup. Bruta):

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo se realizará mediante Unidades de Actuación Edificatoria en cada parcela.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAE 1.1.

Ordenanza de aplicación: C.

Condiciones de urbanización:

Completar y reorganizar la estructura urbana.

Suelos integrados en la estructura del suelo urbano que deben completar la urbanización o ser reformados o realizar la apertura de un viario.

Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código SUnc-2.

Estos suelos se desarrollan mediante Actuaciones Urbanizadoras con el alcance preciso en función de las operaciones pendientes y la necesidad o no de reparto de beneficios y cargas.

### **SUnc-2.1**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-2.1.

Descripción: terrenos situados en el suelo urbano formando parte de una gran manzana tradicional.

Objetivos: apertura de vial para conectar nuevas áreas de reforma o desarrollo. Dado que no se trata de un nuevo desarrollo sino de una reforma de un suelo urbano existente, la edificabilidad se adecúa a la ordenación, siendo 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (suelo urbano).



ZOU: A.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 4.725,04 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio: 1.00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx...: SB\*AM (4.725,04 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%): AL\*100% (4.725,04 m<sup>2</sup>t).

Cesiones Ayt<sup>0</sup> (0% sup. Bruta):

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación o normalización de fincas de la unidad de actuación urbanizadora del ámbito.

El vial previsto es fijo y deberá estar en continuidad con el de las actuaciones contiguas.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAE-2.1.

Ordenanza de aplicación: A.

Condiciones de urbanización:

Los viales tendrán un ancho mínimo de 8 metros y será preferentemente compartido.

## **SUnc-2.2.**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-2.2.

Descripción: terrenos situados en una manzana del sur del suelo urbano, con coexistencia de edificaciones y huertos tradicionales, que son atravesados por una corriente de agua.

Objetivos: apertura de vial e integración urbana de la corriente de agua, sin modificar su curso, haciéndola accesible. Dado que no se trata de un nuevo desarrollo sino de una reforma de un suelo urbano existente, la edificabilidad se adecúa a la ordenación, siendo 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (suelo urbano).



ZOU: A.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 5.475,40 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio: 1.00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx...: SB\*AM (5.475,40 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%): AL\*100% (5.475,40 m<sup>2</sup>t).

Cesiones Ayt<sup>0</sup> (0% sup. Bruta):

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación o normalización de fincas de la unidad de actuación urbanizadora del ámbito. Se podrá desarrollar en distintas unidades de superficie < 5.000 m<sup>2</sup> por OPO.

El vial previsto es fijo y deberá acompañar el arroyo.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAE-2.2.

Ordenanza de aplicación: A.

Condiciones de urbanización:

El vial tendrá un ancho mínimo de 3 metros con destino peatonal y acceso de vehículos sólo de residentes.

### **SUnc-2.3.**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-2.3.

Descripción: terrenos situados en una manzana del norte del suelo urbano, con coexistencia de edificaciones y prados tradicionales, que son atravesados por una corriente de agua.

Objetivos: apertura de vial e integración urbana de la corriente de agua, sin modificar su curso, haciéndola accesible. Los viales de nueva creación permitirán una mejor



ocupación de la zona, con tipología residencial aislada, de baja densidad, y tipología tradicional completando la manzana tradicional existente.

ZOU: A-C.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar entre medianeras - asilada.

(SB) Superficie bruta aproximada: 14.447,12 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio: 0.70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx...: SB\*AM (10.112,98 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%): AL\*100% (10.112,98 m<sup>2</sup>t).

Cesiones Ayt<sup>o</sup> (0% sup. Bruta):

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación o normalización de fincas de la unidad de actuación urbanizadora del ámbito. Se podrá desarrollar en distintas unidades de superficie < 5.000 m<sup>2</sup> por OPO.

El vial previsto junto al arroyo es fijo.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-2.3.

Ordenanza de aplicación: A-C.

Condiciones de urbanización:

Los viales interiores podrán ser modificados.

#### **SUnc-2.4.**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-2.4.

Descripción: terrenos situados en el borde sur del suelo urbano próximo al río Salor.



Objetivos: dar continuidad al vial existente. Dado que no se trata de un nuevo desarrollo sino de una reforma de un suelo urbano existente, la edificabilidad se adecúa a la ordenación, siendo  $1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (suelo urbano).

ZOU: A.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 2.704,66 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio:  $1.00 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ .

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx.:  $\text{SB} \cdot \text{AM}$  (2.704,66 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%):  $\text{AL} \cdot 100\%$  (2.704,66 m<sup>2</sup>t).

Cesiones Ayt<sup>o</sup> (0% sup. Bruta):

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparcelación o normalización de fincas de la unidad de actuación urbanizadora del ámbito. Se podrá desarrollar en distintas unidades de superficie < 5.000 m<sup>2</sup> por OPO.

Dado que se encuentra en una zona de riesgo de inundabilidad, el proyecto de urbanización deberá contar con las medidas precisas para la contención, en función del Estudio Hidráulico. Previo a su desarrollo será preciso el informe favorable de la CHT.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-2.4.

Ordenanza de aplicación: A.

Condiciones de urbanización:

El vial tendrá un ancho mínimo de 5 metros y será compartido.

Nuevos Desarrollos.

Suelos no urbanizados para los que se propone su transformación urbanística para completar el suelo urbanizado. Son suelos limítrofes o interiores de grandes manzanas sin desarrollar. Estos suelos de nuevo desarrollo tienen pendientes todos los deberes urbanísticos.

Las cesiones

**SUnc-3.1.**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-3.1.

Descripción: terrenos que conforman una gran manzana sin desarrollar en el interior del suelo urbano, frente a la parcela de la guardia civil.

Objetivos: Ordenar los terrenos para completar la estructura urbana y mejorar su funcionalidad y conectividad, frente a procesos de expansión.

ZOU: B.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 12.868,71 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio: 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx...: SB\*AM (9.008,10 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%): AL\*100% (9.008,10 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Cesión Ayt<sup>o</sup> (0%):

Cesiones Ayt<sup>o</sup> (10% sup. Bruta): SB\*10% (1.286,87 m<sup>2</sup>s).

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la presentación de consulta de viabilidad y el programa de ejecución con el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación urbanizadora (UAU) del ámbito. El proyecto de urbanización debe reflejar la delimitación del dominio público hidráulico del cauce del desagüe de la balsa o charca, así como las soluciones precisas para garantizar la inundabilidad de las edificaciones. Dicho proyecto precisa la emisión de un informe favorable de la Confederación hidrográfica del Tajo.

La ejecución y gestión podrá realizarse mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria si se realiza en UAU de superficie < 5.000 m<sup>2</sup> o mediante uno de los sistemas indirectos regulados en la legislación vigente y desarrollada conforme a las determinaciones establecidas por la legislación vigente.



Las cesiones se materializan en las zonas verdes diseñadas en la ordenación (plano O-4 ZOUS), con una superficie que será igual o mayor a la exigible (10%SB). La superficie se ajustará al ámbito en caso de mayor superficie real, pero no podrá ser inferior que la reflejada en el cuadro de esta ficha.

La división del SUnc-3.3 en diferentes UAU deberá garantizar la funcionalidad de cada desarrollo. En la división se podrá contemplar transferencias de derechos y deberes de los propietarios de las distintas UAU del SUnc31.3 para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a la legislación vigente.

#### Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-3.1.a (5.650,49 m<sup>2</sup>).

UAU-3.1.b (7.218,23 m<sup>2</sup>).

Ordenanza de aplicación: B.

Condiciones de urbanización:

La ordenación detalla, si se modifica, deberá mantener la continuidad del viario que comunica con el SUnc 3.2. Las zonas verdes y espacios públicos se situarán en lugares centralizados y no residuales. Se procurará la integración del arroyo en el paisaje urbano.

Los aparcamientos se situarán de forma que no sean eliminados por los futuros accesos a los garajes de las viviendas unifamiliares.

#### **SUnc-3.2.**

##### Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-3.2.

Descripción: terrenos situados en el interior de una gran manzana tradicional en el centro del suelo urbano.

Objetivos: el plan prevé la ordenación de estos terrenos mediante la apertura de nuevos viales que mejoren la conectividad interna del núcleo y permitan su desarrollo, frente a procesos de expansión.

ZOU: B.



Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 9.252,23 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio: 0.70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx.: SB\*AM (6.476,56 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%): AL\*100% (6.476,56 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Cesión Ayt<sup>o</sup> (0%):

Cesiones Ayt<sup>o</sup> (10% sup. Bruta): SB\*10% (925,22 m<sup>2</sup>s).

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la presentación de consulta de viabilidad y el programa de ejecución con el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación de la unidad de actuación urbanizadora (UAU) del ámbito.

La ejecución y gestión podrá realizarse mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria si se realiza en UAU de superficie < 5.000 m<sup>2</sup> o mediante uno de los sistemas indirectos regulados en la legislación vigente y desarrollado conforme a las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

La cesión de dotaciones se realizará mediante compensación monetaria sustitutiva.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-3.2.

Ordenanza de aplicación: B.

Condiciones de urbanización:

Los viarios son fijos ya que conectan con solares no edificados ya previstos para la apertura de nuevos viales.

Deberé reservarse espacio para plazas de aparcamiento.

Se considera de prioridad media ya que no es preciso su desarrollo para mejorar la funcionalidad y la imagen del núcleo, si bien es adecuada su ejecución frente a procesos de expansión.

**SUnc-3.3.**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-3.3

Descripción: terrenos situados en el borde norte del suelo urbano, con fachada a un vial urbano (travesía Queipo de Llano).

Objetivos: completar la trama urbana para favorecer la ocupación de las áreas integrables mediante actuaciones de urbanización de poca entidad y adecuación de alineaciones, frente a procesos de expansión, dotando al núcleo de mayor eficacia y sostenibilidad de sus recursos y servicios urbanos. Ocupación residencial de baja densidad que gradúe la relación del núcleo con su entorno natural.

ZOU: C.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar aislada.

(SB) Superficie bruta aproximada: 10.431,81 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio: 0.60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx...: SB\*AM (6.259,08 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%): AL\*100% (6.259,08 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Cesión Ayt<sup>o</sup> (0%):

Cesiones Ayt<sup>o</sup> (10% sup. Bruta): SB\*10% (1.043,18 m<sup>2</sup>s).

Condiciones de desarrollo:

La actuación transformadora sólo supone el ajuste de alineaciones y ampliación y urbanización de caminos públicos, junto con la necesaria normalización y ajuste de fincas. La ejecución y gestión podrá realizarse mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria si se realiza en UAU de superficie < 5.000 m<sup>2</sup> o mediante uno de los sistemas indirectos regulados en la legislación vigente y desarrollada conforme a las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

La cesión de dotaciones se realizará mediante compensación monetaria sustitutiva.

La división del SUnc-3.3 en diferentes UAU deberá garantizar la funcionalidad de cada desarrollo. En la división se podrá contemplar transferencias de derechos y deberes de



los propietarios de las distintas UAU del SUnc-3.3 para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a la legislación vigente. La modificación del ámbito de las UAU no supone modificación estructural.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-3.3.a (3.236,25 m<sup>2</sup>).

UAU-3.3.b (4.705,19 m<sup>2</sup>).

UAU 3.3.c (2.490,36 m<sup>2</sup>).

Ordenanza de aplicación: B.

Condiciones de urbanización:

#### **SUnc-3.4.**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-3.4.

Descripción: terrenos situados en el borde norte del suelo urbano, con fachada a un vial urbano (travesía Queipo de Llano).

Objetivos: completar la trama urbana para favorecer la ocupación de las áreas integrales mediante actuaciones de urbanización de poca entidad y adecuación de alineaciones, frente a procesos de expansión, dotando al núcleo de mayor eficacia y sostenibilidad de sus recursos y servicios urbanos. Ocupación residencial de baja densidad que gradúe la relación del núcleo con su entorno natural y completar la imagen urbana junto a las edificaciones tradicionales existentes.

ZOU: C.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 3.885,40 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio: 0.60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx...: SB\*AM (2.331,24 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%): AL\*100% (2.331,24 m<sup>2</sup>t).



Aprov. Cesión Aytº (0%):

Cesiones Aytº (10% sup. Bruta): SB\*10% (388,54 m²s).

Condiciones de desarrollo:

La actuación transformadora sólo supone el ajuste de alineaciones y ampliación y urbanización de caminos públicos, junto con la necesaria normalización y ajuste de fincas. La ejecución y gestión se realizará mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria (UAU < 5.000 m²) o mediante uno de los sistemas indirectos regulados en la legislación vigente y desarrollado conforme a las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

La cesión de dotaciones se realizará mediante compensación monetaria sustitutiva.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-3.4.

Ordenanza de aplicación: A – C1.

Condiciones de urbanización:

Deberá ampliarse y adecuarse el espacio que complete la plaza existente.

La parcelación podrá realizarse con las condiciones de la subzona C1 o C2.

### **SUnc-3.5.**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-3.5.

Descripción: terrenos situados en el borde sur del suelo urbano, con fachada a un vial urbano (calle del Paso).

Objetivos: completar la trama urbana para favorecer la ocupación de las áreas integrales mediante actuaciones de urbanización de poca entidad y adecuación de alineaciones, frente a procesos de expansión, dotando al núcleo de mayor eficacia y sostenibilidad de sus recursos y servicios urbanos. Configuración de un límite urbano adecuado que mejore la imagen urbana del municipio.

ZOU: B.



Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 8.402,75 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio: 0.70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx.: SB\*AM (5.881,93 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%): AL\*100% (5.881,93 m<sup>2</sup>t).

Cesiones Ayt<sup>o</sup> (10% sup. Bruta): SB\*10% (840,28 m<sup>2</sup>s).

Condiciones de desarrollo:

La actuación transformadora sólo supone el ajuste de alineaciones y ampliación y urbanización de caminos públicos, junto con la necesaria normalización y ajuste de fincas. La ejecución y gestión podrá realizarse mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria si se realiza en UAU de superficie < 5.000 m<sup>2</sup> o mediante uno de los sistemas indirectos regulados en la legislación vigente y desarrollada conforme a las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

Las cesiones se materializan en las zonas verdes diseñadas en la ordenación (plano O-4 ZOUS). Si la superficie de zona verde a ejecutar es inferior a la cesión exigible, el resto deberá realizarse mediante compensación monetaria sustitutiva.

La división del SUnc-3.5 en diferentes UAU deberá garantizar la funcionalidad de cada desarrollo. En la división se podrá contemplar transferencias de derechos y deberes de los propietarios de las distintas UAU del SUnc-3.5 para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a la legislación vigente. La modificación del ámbito de las UAU no supone modificación estructural.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-3.5.a (2.451,81 m<sup>2</sup>).

UAU-3.5.b (1.890,19 m<sup>2</sup>).

UAU-3.5.c (4.060,76 m<sup>2</sup>).

Ordenanza de aplicación: B – A.

Condiciones de urbanización:



Se deberá dar continuidad a los caminos rurales existentes e integrar los cauces de agua sin modificar su trazado.

**SUnc-3.6.**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-3.6.

Descripción: terrenos situados junto al río Salor a su paso por el núcleo urbano. Se trata de un área tradicional con solares vacantes.

Objetivos: completar la trama urbana y obtener los suelos del entorno del río Salor para su integración en el sistema de espacios libres y zonas verdes urbanos, mejorando la imagen urbana e integrando en su paisaje el elemento natural de mayor valor e identidad del núcleo.

ZOU: B.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Residencial unifamiliar.

(SB) Superficie bruta aproximada: 6.192,07 m<sup>2</sup>.

(AM) Aprovechamiento medio: 0.70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx.: SB\*AM (4.334,45 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%): AL\*100% (4.334,45 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Cesión Ayt<sup>o</sup> (0%):

Cesiones Ayt<sup>o</sup> (10% sup. Bruta): SB\*10% (567,75 m<sup>2</sup>s).

Condiciones de desarrollo:

La actuación transformadora sólo supone el ajuste de alineaciones y la necesaria normalización de fincas para el justo reparto de beneficios y cargas. La ejecución y gestión podrá realizarse mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria si se realiza en UAU de superficie < 5.000 m<sup>2</sup> o mediante uno de los sistemas indirectos regulados en la legislación vigente y desarrollado conforme a las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

Las cesiones se materializan en las zonas verdes diseñadas en la ordenación (plano O-4 ZOUS).



Dado que se encuentra en una zona de riesgo de inundabilidad, el proyecto de urbanización deberá contar con las medidas precisas para la contención, en función del Estudio Hidráulico. Previo a la edificación será preciso el informe favorable de la CHT.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAU-3.6

Ordenanza de aplicación: B

Condiciones de urbanización:

La zona verde a obtener deberá estar en continuidad con las zonas verdes ya existentes y mejorar su accesibilidad.

Se procurará crear una nueva fachada hacia el río respetando, en cualquier caso, las alineaciones y distancia al mismo para no edificar en zonas inundables.

Legalización.

Suelos desarrollados la margen del planeamiento que no precisan operaciones de transformación urbanística, sino regularizar su situación urbanística y cumplir con los deberes urbanísticos pendientes.

**SUnc-4.1.**

Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: SUnc-4.1

Descripción: terrenos situados al no del núcleo urbano al pie de la carretera donde actualmente existen dos cementeras, una con trámite autorizado de calificación urbanística y otra no.

Objetivos: dado que el polígono industrial previsto en las normas subsidiarias no se ha ejecutado, se reserva un área junto a la carretera para usos productivos, con demanda real. Son terrenos parcialmente transformados por los usos existentes.

ZOU: P.

Uso global/pormenorizado mayoritario: Usos productivos. Terciario-Industrial

(SB) Superficie bruta aproximada: 6.216,23 m<sup>2</sup>.



(AM) Aprovechamiento medio: 0.70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

(AL) Aprovechamiento lucrativo máx.: SB\*AM (4.351,36 m<sup>2</sup>t).

Aprov. Propietarios (100%): AL\*100%.

Aprov. Cesión Ayt<sup>o</sup> (0%):

Cesiones Ayt<sup>o</sup> (10% sup. Bruta): SB\*10% (621,62 m<sup>2</sup>s).

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa las acciones administrativas tendentes a la regularización de su situación y cumplimiento de deberes y cargas. La cesión de dotaciones se realizará mediante compensación monetaria sustitutiva.

Su desarrollo no precisa actuaciones de urbanización.

Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: UAE-4.1

Ordenanza de aplicación: P2 (la edificabilidad está limitada a 0.70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

Condiciones de urbanización:

La aprobación del plan no implica la legalización de la actuación, que además de cumplir con los deberes urbanísticos pendientes, deberá legalizar las edificaciones y actividades existentes.

## TÍTULO V

### RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Capítulo 1

#### **Ámbito y régimen jurídico**

#### **Artículo 88. Ámbito y categorización. Régimen.**

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como no urbanizables.
2. La ordenación del suelo no urbanizable tiene por objeto la preservación de su carácter rural y sus valores culturales y etnológicos, la protección de las características y valores medio



ambientales, garantizar la funcionalidad de las infraestructuras territoriales y contribuir al desarrollo productivo del término municipal, mediante la convivencia y regulación de los usos y sus condiciones de implantación en el suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable incluye los suelos del término municipal poseedores de alguno de los valores reseñados anteriormente y aquellos que no son necesarios para el crecimiento o consolidación del núcleo urbano, conforme el análisis realizado y el modelo territorial definido en el Plan General Municipal.
4. La ordenación y protección concreta se realiza mediante las siguientes determinaciones:
  - a) Categorización del Suelo No Urbanizable. Se establecen en cada categoría los usos y condiciones particulares de su implantación.
  - b) Afecciones sectoriales que limitan o condicionan las actividades a desarrollar en los ámbitos afectados.
5. El régimen del suelo no urbanizable es el definido en la legislación vigente.

#### **Artículo 89. Categorías de Suelo No Urbanizable.**

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las siguientes categorías de suelo:

1. SNUP\_N: Suelo no urbanizable de protección natural. Comprende dos grados:
  - a) SNUP\_N01: Suelo no urbanizable de protección natural. Grado 01.
  - b) SNUP\_N02: Suelo no urbanizable de protección natural. Grado 02.
2. SNUC: Suelo No Urbanizable Común.

Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano de Ordenación O1. Clasificación y categorías del SNU y sus condiciones particulares se desarrollan a continuación.

#### **Artículo 90. Afecciones sectoriales. Zonas de afección de normas concurrentes (ZA).**

1. En el suelo no urbanizable es de aplicación, por razón de su materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; cauces de agua, espacios protegidos, etc.
2. Se establecen las siguientes Zonas de Afección (ZA):
  - a) ZA-ZEPA. Zona de afección ZEPA-ZIR "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes". Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado por Orden de 28 de agosto de 2009.



- b) ZA\_DPH. Zona de Afección del Dominio Público Hidráulico: Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 y sus modificaciones).
- c) ZA\_INF. Zona de afección de Infraestructuras: Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura, y disposiciones de desarrollo.
- d) ZA\_VP. Zona de afección de Vías Pecuarias. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Decreto 49/2000, Decreto 195/2001).
- e) ZA\_PHC. Zona de Afección del Patrimonio Histórico-Cultural: Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Las Zonas de Afección ZA quedan reflejadas en el Plano de Ordenación O2. Afecciones Sectoriales y sus condiciones particulares se desarrollan en el presente título.

#### **Artículo 91. Parcelaciones rústicas. UMC y URAE.**

1. La Unidad Mínima de Cultivo (UMC) es la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para explotarla con un rendimiento satisfactorio. Las UMC para suelo de secano y de regadío serán en cada momento las determinadas por la Comunidad Autónoma. En la actualidad, para el término municipal de TORREMOCHA son: UMC Secano: 8,00 ha. UMC Regadío: 1,50 ha (Decreto 46/1997).
2. Con el objeto de impedir el fraccionamiento excesivo de las fincas rústicas y mantener las condiciones de su aprovechamiento característico, en el suelo no urbanizable las divisiones o segregaciones y agrupaciones de fincas rústicas no podrán dar lugar a fincas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, con las siguientes excepciones:
  - a) Que las divisiones se realicen a favor de las fincas colindantes y las fincas resultantes no sean inferiores a la unidad mínima de cultivo.
  - b) Que la división se realice para un destino de carácter no agrario, de entre los permitidos en el presente título para cada categoría de suelo no urbanizable. La parte de la finca a segregar con destino agrario deberá contar con una superficie no inferior a la unidad mínima de cultivo. La parte segregada para otro uso deberá contar con la superficie requerida en función de la categoría de suelo no urbanizable y el destino concreto, con las licencias y permisos administrativos necesarios y destinarse de forma efectiva al fin previsto.
3. La Unidad Rústica Apta para la Edificación (URAE) es la superficie de suelo no urbanizable que cumple con las características y dimensiones mínimas establecidas en el presente Plan



para cada uso admisible, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción, instalación y actividad permitida, conforme, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar.

### **Artículo 92. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.**

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística y la formación de nuevos núcleos de población.

#### 1. Parcelación urbanística.

- a) Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realice una división simultánea o sucesiva en unidades rústicas aptas para la edificación, o cuando se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación no conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario. Así mismo se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en cuotas indivisas que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.
- b) La consideración de la existencia de una parcelación urbanística supondrá la denegación de la licencia y la paralización de las obras y otras intervenciones, si hubieran comenzado.

#### 2. Núcleo de población.

- a) Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando las edificaciones o actividades superan las condiciones de densidad, ocupación y edificabilidad establecidas en el presente Plan, porque puedan objetivamente dar lugar a una demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano, en particular las de suministro de aguas y evacuación de aguas residuales, alumbrado público y acceso rodado.
- b) Los criterios para evitar la formación de núcleo de población serán los establecidos en la legislación vigente o el Plan Territorial que afecte al término municipal de Torremocha.

### **Artículo 93. Rehabilitación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable.**

Las edificaciones y construcciones existentes podrán rehabilitarse para cualquiera de los usos admitidos en la categoría de suelo no urbanizable donde se integre con las siguientes consideraciones:



- a) La superficie de la parcela rústica vinculada a la edificación puede ser inferior a la determinada en el presente Plan siempre que la finca no haya sufrido alteraciones que disminuyan su superficie en los cinco (5) años anteriores a la solicitud de licencia urbanística.
- b) Que la edificación que se pretende rehabilitar tenga carácter tradicional y pueda demostrarse su existencia con anterioridad al nueve de noviembre de 1.980. (artículo 26 MLSOTEX-09/2010).
- c) Que la edificación haya tenido un uso vinculado a la naturaleza y destino de la finca o a infraestructuras públicas actualmente en desuso.
- d) Las obras de rehabilitación no podrán suponer un aumento superior al 10% de la superficie construida preexistente ni aumentar el número total de plantas.

## Capítulo 2

### **Condiciones generales de los usos y las edificaciones**

#### **Artículo 94. Clases de Usos.**

Según su posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos permitidos: son los usos propios y compatibles con el suelo no urbanizable que garantizan el desarrollo del medio rural adecuado a su carácter propio y la utilización de los recursos naturales, como la utilización y explotación agraria, ganadera, cinegética y forestal, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso puedan establecerse en las condiciones particulares y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para cada caso sean precisas.
2. Usos autorizables: son usos no vinculados a las explotaciones agrarias, ganaderas, forestales y cinegéticas que, en determinadas condiciones, son compatibles en algunas zonas de suelo no urbanizable previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento. Deberá justificarse en cada caso la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, su proporcionalidad, su adecuación a las determinaciones particulares, y las medidas correctoras de su impacto ambiental.
3. Usos incompatibles: son los usos cuya implantación en el medio natural es contraria a la preservación del carácter propio de su naturaleza, originan un impacto ambiental negativo irreparable sobre cualquiera de los valores protegidos en el mismo, o suponen un riesgo ambiental o para las personas no asumible.
4. Usos prohibidos: los expresamente prohibidos y justificados en estas normas.

**Artículo 95. Usos permitidos.**

1. Se consideran usos permitidos del Suelo No Urbanizable los vinculados con la actividad agropecuaria. Se incluyen:
  - a) La agricultura extensiva a la intemperie, de secano o regadío.
  - b) La agricultura intensiva como huertas, frutales y viveros a la intemperie.
  - c) Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y fruticultura a la intemperie o en invernadero.
  - d) Las actividades relacionadas con las infraestructuras de riego tradicionales.
  - e) Las actividades forestales vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas existentes y a la explotación controlada de los recursos forestales.
  - f) Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente que no supongan riesgo de vertidos incontrolados.
  - g) La caza, la pesca y las actividades cinegéticas con las limitaciones derivadas de su legislación específica.
  - h) Las actividades para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.
2. Las edificaciones, construcciones o instalaciones necesarias para la realización de los usos permitidos deberán realizarse conformes a las limitaciones establecidas en la legislación civil y administrativa aplicable en razón de su materia.
3. Se consideran usos permitidos del Suelo No Urbanizable los siguientes actos:
  - a) Las parcelaciones rústicas de acuerdo a las determinaciones del capítulo primero del presente título.
  - b) Las instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, siempre que se garantice la reposición de los terrenos a su estado natural.
  - c) La realización de vallados ejecutados con setos o mallas y soportes metálicos.
  - d) La rehabilitación de las edificaciones existentes de acuerdo a las determinaciones del capítulo primero del presente título.



- e) Las repoblaciones forestales.
4. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, excepto que se dispusiera lo contrario en su regulación pormenorizada, no precisando calificación urbanística, sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación y de la obtención de la licencia municipal.

**Artículo 96. Usos autorizables (susceptibles de autorización, previa calificación).**

1. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes usos susceptibles de ser autorizables en el Suelo No Urbanizable:
- a) Actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y análogas no vinculadas a la explotación:
  - b) Actividades ganaderas en régimen estabulado.
  - c) Actividades de ganadería intensiva.
  - d) Actividades de agricultura intensiva con invernaderos o viveros con sus edificaciones anexas, y nuevos sistemas de riego que impliquen la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento.
  - e) Actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando impliquen la construcción de torres de vigilancia, estaciones climatológicas y de aforos, etc.
  - f) Extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
  - g) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, al aire libre.
  - h) Las actividades necesarias para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos, conforme a la legislación sectorial aplicable en razón de su materia.
  - i) Los usos de equipamiento colectivo para el ocio y esparcimiento de la población al aire libre y de carácter educativo, de investigación o científico, vinculados al medio natural.
  - j) Los usos terciarios vinculados al medio natural y rural.
  - k) Los usos industriales que justifiquen su incompatibilidad con el medio urbano.



- l) La obtención de energía mediante la explotación y comercialización de recursos naturales y renovables.
  - m) El uso residencial unifamiliar en edificación aislada.
2. Estos usos no se consideran autorizables en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, por lo que deberá consultarse cada categoría de suelo y su regulación pormenorizada.
  3. Es preceptiva la obtención de calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento y legitime su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidas en la legislación urbanística.
  4. La solicitud de calificación urbanística y licencia municipal deberán contener la justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable, el Estudio de Impacto Ambiental para su evaluación conforme la legislación sectorial de Medio Ambiente en función de la actividad a implantar y su intensidad, y el abono del canon que, en su caso, corresponda.
  5. En todo caso los proyectos deberán incluir todas las obras, instalaciones y servicios para la funcionalidad de la actividad, así como las medidas de prevención, reposición y compensación de los costes ambientales que la misma origine.

#### **Artículo 97. Usos incompatibles.**

1. Se consideran usos incompatibles aquellos que no sean permitidos o autorizados por suponer un impacto negativo irreparable para el medio ambiente o los valores protegidos del suelo no urbanizable.
2. Los usos incompatibles pueden estar enunciados en las determinaciones particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable, o ser el resultado de una declaración de impacto ambiental o informe sectorial negativo, justificado.

#### **Artículo 98. Condiciones generales de las edificaciones.**

Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable:

- a) Deben ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y ser proporcionadas con las necesidades de los mismos.
- b) No podrán desfigurar las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos ni limitar el campo visual en paisajes abiertos.
- c) No podrán romper el paisaje por lo que deben armonizar con el entorno inmediato y con los invariantes característicos de la arquitectura rural, quedando expresamente



prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas. La documentación técnica que acompañe a la solicitud de licencia deberá incorporar un análisis de las condiciones físicas, ambientales y culturales del lugar que justifique la propuesta de intervención, en concreto la ubicación, tipología, forma, proporciones, materiales y colores.

- d) Deberán tener el carácter de aisladas y no podrán tener más de dos (2) plantas y siete (7) metros de altura a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso o implantación hicieran imprescindible superarla en alguno de sus puntos, circunstancia que deberá estar suficientemente justificada en la documentación técnica al solicitar la licencia, y cuyo impacto visual o de integración deberá ser valorado favorablemente por los servicios técnicos municipales para su autorización.
- e) Salvo disposición más restrictiva de las determinaciones particulares, las nuevas edificaciones deben retranquearse el mínimo establecido en la legislación urbanística vigente (LSOTEX: cinco (5) metros de los linderos y quince (15) de los ejes de los caminos).
- f) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos y cubierta totalmente terminados.
- g) Las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada. Deberán ser las estrictamente necesarias y no podrán dar servicio a actividades distintas a la vinculada. Las obras para dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad, debiendo definir sus características en la documentación técnica para la solicitud de licencia.
- h) Se tendrá en cuenta la normativa vigente en Extremadura en relación a los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos (actualmente Decreto 226/2013) y en relación con la protección de la avifauna y las líneas eléctricas (actualmente Real Decreto 1432/2008 y Decreto 47/2004).

### **Artículo 99. Medidas en materia de prevención y protección contra incendios forestales.**

1. La presencia de bienes no forestales y personas en un entorno forestal puede modificar el desarrollo de la extinción de incendios. Con el objeto de prevenir incendios y, en caso de producirse, no dificultar las labores de extinción, se deberán cumplir las medidas preventivas previstas en la legislación autonómica vigente. (Orden de 18 de octubre de 2017 por la que se establece la regulación del uso del fuego y las medidas de prevención del Plan PREIFEX, en la Época de Peligro Bajo de incendio forestales, en todas las Zonas de Coordinación del Plan INOFEX).



2. Con el objeto de prevenir incendios, se adoptarán las siguientes medidas en áreas con peligro de incendio:
  - a) Las edificaciones aisladas deberán disponer de rutas de evacuación alternativas al acceso principal o, en caso de imposibilidad, deberán disponer de un espacio de confinamiento seguro, circunstancias que deberán acreditarse en el proyecto técnico al solicitar la autorización.
  - b) Se utilizarán materiales constructivos y ajardinamientos de baja combustibilidad.
  - c) Las salidas de humos de chimeneas contarán con matachispas u otros dispositivos que reduzcan o supriman la emisión de pavesas.
  
3. Con el objeto de no dificultar las labores de extinción de incendios, se establecen las siguientes medidas de autoprotección, de aplicación en lugares o construcciones vulnerables aislados situados en áreas con peligro de incendio forestal, tales como usos residenciales, terciarios o depósitos particulares de combustibles:
  - a) Mantenimiento de una franja de tres (3) metros de ancho circundante a las edificaciones y elementos vulnerables, despejados de vegetación leñosa o inflamable tanto en suelo como en vuelo, ampliado con otra franja podada, segada, labrada o desbrozada de treinta (30) metros de ancho.
  - b) Eliminación y poda de arbolado que pueda suponer peligro de caídas del material leñoso sobre las cubiertas de las edificaciones.
  - c) Facilitar la entrada, tránsito y recarga de agua de los medios de extinción.

### Capítulo 3

#### **Condiciones particulares de los usos y las edificaciones**

##### **Artículo 100. Superficie mínima de suelo requerida.**

1. Con carácter general la superficie de suelo requerida para edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 15.000 m<sup>2</sup>.
2. Se admitirán superficies de menor dimensión en los casos regulados en la legislación urbanística.
3. Se exigirán superficies mayores según las determinaciones de los artículos siguientes en función del uso.

**Artículo 101. Casetas para el almacenamiento de aperos de labranza.**

1. Construcciones de escasa entidad para el almacenamiento de aperos de labranza.
2. Condiciones de implantación:
  - a) Se consideran uso permitido en todo el Suelo No Urbanizable, excepto en el Suelo No Urbanizable de protección Natural, grado 01.
  - b) Su superficie no podrá superar los veinte (20) metros cuadrados.
  - c) Su altura máxima será de una (1) planta y cuatro (4) metros.
  - d) No precisa calificación urbanística previa y será preceptiva la licencia municipal.
  - e) Su construcción deberá integrarse en el entorno y no producir impactos visuales negativos en el paisaje.

**Artículo 102. Otras instalaciones o edificaciones necesarias para las actividades primarias o su mejora.**

1. Edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agroganaderas, forestales, cinegéticas y análogas, que vengan requeridas por éstas o sirvan para mejorarlas, tales como almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola, instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos de la explotación, etc. Se incluyen los establos y criaderos de animales vinculados a las explotaciones ganaderas, que vengan requeridos por éstas o sirvan para mejorarlas.
2. Condiciones de implantación:
  - a) Se consideran uso permitido en todo el Suelo No Urbanizable.
  - b) En el Suelo No Urbanizable Protegido Natural, grado 01, la superficie mínima de parcelas es de cincuenta (50) hectáreas. En cualquier caso, las edificaciones o instalaciones deben estar vinculadas a una explotación registrada conforme a la normativa en vigor.
  - c) La distancia mínima al núcleo urbano u otras explotaciones se regirá por la legislación medio ambiental y específica de la actividad. Actualmente las distancias están reguladas en el Anexo IV del Decreto 81/2011.
  - d) La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen, ni cinco mil (5.000) metros cuadrados construidos.



- e) Su altura máxima será una (1) planta y siete (7) metros.
- f) En función de la actividad se realizará el procedimiento de tramitación conforme a la normativa medio ambiental y sectorial correspondiente. En cualquier caso, los proyectos técnicos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, y cumplirán la normativa sectorial que les afecte.
- g) No precisa calificación urbanística y será preceptiva la licencia municipal, que será renovable.

**Artículo 103. Edificaciones de uso residencial ligadas a una explotación agroganadera.**

1. Edificaciones aisladas de uso residencial y ocupación permanente ligadas a la explotación. Se incluyen sus anexos propios, como garajes y almacenes.
2. Condiciones de implantación:
  - a) Se considera uso permitido en todo el Suelo No Urbanizable.
  - b) La parcela mínima requerida para su implantación es la determinada por la legislación agraria como Unidad Mínima de Cultivo. En el Suelo No Urbanizable Protegido Natural, grado 01, la superficie mínima de parcela es de cincuenta (50) hectáreas.
  - c) No podrán situarse a una distancia inferior a los doscientos cincuenta (250) metros del núcleo urbano ni de doscientos (200) metros de cualquier edificación situada en otras fincas.
  - d) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca, ni quinientos (500) metros cuadrados construidos.
  - e) Su altura máxima será de dos (2) plantas y siete (7) metros.
  - f) La tipología será residencial unifamiliar aislada y sus características estéticas deberán armonizar con el entorno y con los invariantes característicos de la arquitectura rural, lo cual deberá estar justificado en el proyecto técnico.
  - g) El proyecto técnico deberá contener la previsión de abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos cuyo coste será a cargo de la explotación.
  - h) No precisa calificación urbanística y será preceptiva la licencia municipal, que será indefinida.

**Artículo 104. Condiciones de las explotaciones extractivas o extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas.**

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
  - a) Minería subterránea: aquellas en el que el material se obtiene en la excavación bajo tierra.
  - b) Explotaciones mineras a cielo abierto: aquellas en la que el material es extraído directamente del suelo, a cielo abierto.
  - c) Instalaciones anexas a la explotación. Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
  - d) Infraestructuras de servicios. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.,) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.
2. Condiciones de implantación:
  - a) Se consideran uso susceptible de autorización en el Suelo No Urbanizable excepto en el Suelo No Urbanizable Protegido Natural, grado 01, y su implantación exigirá los informes sectoriales precisos en función de su ubicación y la tramitación prevista en la legislación ambiental de acuerdo a las características de la explotación, así como la licencia municipal, que se otorgará por el plazo que corresponda conforme a la legislación sectorial correspondiente.
  - b) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal, cuya vigencia se corresponderá con la concesión de la explotación.
  - c) Las explotaciones mineras a cielo abierto no podrán verse desde el núcleo de población, ni situarse a una distancia inferior a dos (2) kilómetros.

**Artículo 105. Condiciones de las actividades de depósito de materiales y residuos.**

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
  - a) Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o electrodomésticos.
  - b) El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras, y de labores agrícolas como actividad independiente a la explotación.



## 2. Condiciones de implantación:

- a) Se considera uso susceptible de autorización en el Suelo No Urbanizable Común. No serán autorizables en Suelo No Urbanizable Protegido.
- b) Con carácter general no podrán situarse a una distancia inferior a doscientos cincuenta (250) metros del núcleo urbano.
- c) La ocupación máxima con destino a depósito no podrá superar el setenta por ciento (70%) de la superficie de la finca.
- d) La ocupación máxima de edificaciones no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca, ni mil (1.000) metros cuadrados construidos.
- e) Su altura máxima será de una (1) planta y cinco (5) metros.
- f) El proyecto técnico deberá contener las condiciones propuestas para aminorar los efectos del impacto visual y su tramitación se ajustará a la legislación medio ambiental.
- g) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

### **Artículo 106. Usos de Infraestructuras y servicios públicos.**

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban implantarse o transcurrir por el Suelo No Urbanizable, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, instalaciones de energías renovables, vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, etc. realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las Zonas del Suelo No Urbanizable excepto en Suelo No Urbanizable Protegido Natural grado 01. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales.
2. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la Administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso.
3. Las instalaciones de gestión de residuos no podrán implantarse en Suelo No Urbanizable Protegido. El resto de actividades que pretendan implantarse en esta clase de suelo deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito afectado.

**Artículo 107. Condiciones de los equipamientos vinculados al medio natural.**

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, vinculadas a la actividad de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativo ligados al medio natural. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:
  - a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
  - b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
  - c) Equipamientos deportivos: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio natural destinado al esparcimiento y la práctica deportiva al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos,...
  - d) Núcleos zoológicos o similares.
  - e) Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio natural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural que requieran su implantación en el medio natural.
  - f) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social.
  - g) Centros de enseñanza técnica de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
  - h) Albergues públicos: destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
  - i) Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios cuarteles, etc.



## 2. Condiciones de implantación:

- a) Son usos excepcionalmente susceptibles de autorización en todo el Suelo No Urbanizable excepto en el Suelo No Urbanizable Protegido Natural grado 01. En el Suelo No Urbanizable Protegido Natural 02 no serán autorizables los equipamientos de núcleos zoológicos ni los vinculados a la seguridad y defensa.
- b) La parcela mínima será la requerida para la implantación del uso, en función de sus características y funcionalidad. Con carácter general se establece una parcela mínima de 15.000 m<sup>2</sup> en SNUC y la UMC en SNUP, La disminución de dicha superficie deberá justificarse en el proyecto y deberá considerar el flujo de tráfico, en su caso.
- c) Con carácter general no podrán situarse a una distancia inferior a doscientos cincuenta (250) metros del núcleo urbano. En cualquier caso, en función de la actividad deberán observarse las distancias mínimas reguladas por la legislación ambiental vigente.
- d) La ocupación por la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades de los apartados a), b) del número anterior y el cinco por ciento (5%) para el resto de las actividades, con un máximo de mil (1.000) metros cuadrados.
- e) La altura máxima no superará dos (2) plantas ni siete (7) metros.
- f) Las rehabilitaciones de edificaciones rurales existentes podrán destinarse a estos usos, aunque no cumplan el porcentaje edificatorio. La parcela mínima será la requerida para la implantación del uso, en función de sus características y funcionalidad. Con carácter general se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> en SNUC y la UMC en SNUP, La disminución de dicha superficie deberá justificarse en el proyecto y deberá considerar el flujo de tráfico, en su caso.
- g) Los espacios no ocupados por la edificación y que no se destinen a usos accesorios a la actividad principal, deberán mantener su carácter rural o arborizarse.
- h) Deberán prever la capacidad de aparcamiento suficiente en función de la actividad y favorecer los medios de movilidad sostenible.
- i) Se admite el uso compatible de vivienda vinculada a la actividad porque la misma requiera la presencia permanente de personas, y esté justificada su necesidad a criterio de la Administración. Sólo podrá vincularse una vivienda a cada actividad con una superficie construida máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, que computará a efectos de la ocupación total.
- j) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

**Artículo 108. Condiciones de las actividades terciarias vinculadas al ocio y alojamiento rural.**

Se trata de instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y ocio de la población, cuya implantación sea compatible con el medio natural. Se incluyen los establecimientos de alojamiento rural cuyo recurso básico sea el contacto con la naturaleza, y los campamentos de turismo o áreas de acampada en instalaciones adecuadas para dicho fin.

Condiciones de implantación:

- a) Son usos excepcionalmente susceptibles de autorización en todo el Suelo No Urbanizable excepto en el Suelo No Urbanizable Protegido Natural grado 01.
- b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados en Suelo No Urbanizable Común y ocho (8) hectáreas en el protegido.
- c) No podrán situarse a una distancia inferior a quinientos (500) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad.
- d) La ocupación por la edificación no superará el cinco por ciento (5%), con un máximo de dos mil (2.000) metros cuadrados.
- e) La altura máxima no superará dos (2) plantas ni siete (7) metros.
- f) Las rehabilitaciones de edificaciones rurales existentes podrán destinarse a estos usos, aunque no cumplan el porcentaje edificatorio.
- g) Los espacios no ocupados por la edificación y que no se destinen a usos accesorios a la actividad principal, deberán mantener su carácter rural o arborizarse.
- h) Deberán prever la capacidad de aparcamiento suficiente en función de la actividad y favorecer los medios de movilidad sostenible.
- i) Se admite el uso compatible de vivienda vinculada a la actividad porque la misma requiera la presencia permanente de personas, y esté justificada su necesidad a criterio de la Administración. Sólo podrá vincularse una vivienda a cada actividad con una superficie construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, que computará a efectos de la ocupación total.
- j) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

**Artículo 109. Condiciones de las actividades industriales que precisan implantarse en el medio natural.**

Se incluyen las instalaciones permanentes de uso industrial o ligadas a la producción y transformación industrial, que, debido a sus características, no sea adecuada su implantación en las áreas de suelo urbanizado previstas para el uso industrial.

Condiciones de implantación:

- a) Son usos excepcionalmente susceptibles de autorización en el Suelo No Urbanizable Común.
- b) La distancia mínima al núcleo urbano u otras explotaciones cumplirá las determinaciones de la legislación medio ambiental y específica de la actividad. Actualmente las distancias están reguladas en el Anexo IV del Decreto 81/2011. En cualquier caso, no podrán situarse a una distancia inferior a quinientos (500) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad.
- c) La ocupación por la edificación no superará el veinte por ciento (20%).
- d) Con carácter general la altura máxima no superará los diez (10) metros.
- e) Los espacios no ocupados por la edificación y que no se destinen a usos accesorios a la actividad principal, deberán mantener su carácter rural o arborizarse.
- f) Deberán prever la capacidad de aparcamiento suficiente en función de la actividad y favorecer los medios de movilidad sostenible.
- g) Se admite el uso compatible de vivienda vinculada a la actividad porque la misma requiera la presencia permanente de personas, y esté justificada su necesidad a criterio de la Administración. Sólo podrá vincularse una vivienda a cada actividad con una superficie construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, que computará a efectos de la ocupación total.
- h) El proyecto técnico deberá contar con el estudio ambiental preceptivo conforme a la legislación vigente y cumplirán los requisitos y condiciones de la legislación específica de la actividad que desarrollen, y demás normativa sectorial que les afecte.
- i) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

**Artículo 110. Condiciones de las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales.**

Son instalaciones de generación industrial de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, y las infraestructuras de transporte y transformación necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Condiciones de implantación:

- a) Se consideran susceptibles de autorización en el Suelo No Urbanizable siempre que las instalaciones permitan en el momento de su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural. No serán autorizables en el Suelo No Urbanizable Protegido Natural, grado 01.
- b) No podrán situarse a una distancia inferior a quinientos (500) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad.
- c) Las construcciones y edificaciones serán las imprescindibles para el funcionamiento de la explotación.
- d) Su implantación requerirá los procedimientos de prevención ambiental determinados por la legislación vigente y deberá justificar su no afección a los elementos de valor del paisaje, la vegetación y la fauna.

**Artículo 111. Condiciones de las edificaciones destinadas a residencial unifamiliar no vinculadas a explotaciones.**

1. Edificaciones aisladas de uso residencial no vinculadas a explotaciones y actividades. Se incluyen sus anexos propios como garajes y almacenes.

2. Condiciones de implantación:

- a) Se considera uso susceptible de autorización en todo el Suelo No Urbanizable.
- b) En Suelo No Urbanizable Protegido Natural grado 01 requieren una parcela mínima de 100 Ha, conforme al PRUG.
- c) No podrán situarse a una distancia inferior a los doscientos cincuenta (250) metros del núcleo urbano ni de doscientos (200) metros de cualquier vivienda situada en otras fincas.



- d) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca, ni quinientos (500) metros cuadrados construidos.
- e) Su altura máxima será de dos (2) plantas y siete (7) metros.
- f) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella, deberán mantener sus características naturales o ser arborizados.
- g) La tipología será vivienda unifamiliar aislada y sus características estéticas deberán armonizar con el entorno y con los invariantes característicos de la arquitectura rural, lo cual deberá estar justificado en el proyecto técnico.
- h) El proyecto técnico deberá contener la previsión de abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos cuyo coste será a cargo del promotor, así como la justificación de no formación de núcleo de población.
- i) Es preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal, que será indefinida.

#### Capítulo 4

### **Normas del Suelo No Urbanizable Común y Protegido**

#### **Artículo 112. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural, grado 01. SNU\_N01.**

1. Se integran en esta categoría los suelos pertenecientes a la ZEPA-ZIR "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes" situados en zona de Uso Limitado conforme el Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado por Orden de 28 de agosto de 2009. Los valores a proteger son los definidos en dicho PRUG.
2. Objetivos. Es objetivo del Plan el mantenimiento de los valores singulares de dicha área para la protección de las aves, cuya supervivencia está íntimamente ligada a la explotación agro-ganadera extensiva, en una zona donde el medio natural de pseudo estepa cerealista mantiene una alta calidad.
3. Usos Permitidos. De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten en el SNUP\_N01 los siguientes:
  - a) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agro-ganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 102 del presente título, vinculados a una superficie mínima de parcela de cincuenta (50) hectáreas.



- b) Los usos residenciales vinculados a dichas explotaciones, conforme la regulación del Artículo 103 del presente título, con una superficie mínima de parcela de cincuenta (50) hectáreas.
  - c) En zonas de concentración parcelaria legalmente constituida con anterioridad al año 2006, podrán autorizarse construcciones vinculadas a las explotaciones en superficies menores a 50 Ha, igual o superior a 15.000 m<sup>2</sup>.
4. Usos autorizables: De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se considerarán susceptibles de autorización en el SNUP\_N01 los siguientes:
- a) Los usos residenciales conforme la regulación del Artículo 111 del presente título, con una superficie mínima igual a cien (100) hectáreas.
5. Usos incompatibles: Se consideran usos incompatibles los regulados en el PRUG y en concreto, los siguientes:
- a) Las explotaciones de ganadería y agricultura intensiva.
  - b) Las actividades destinadas a explotaciones extractivas.
  - c) El depósito de materiales y residuos.
  - d) Las actividades de gestión de residuos.
  - e) Los núcleos zoológicos.
  - f) Las infraestructuras y servicios públicos.
  - g) Los equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa.
  - h) Los equipamientos vinculados al medio natural.
  - i) Las actividades terciarias vinculadas al ocio.
  - j) Los alojamientos rurales.
  - k) Las actividades industriales.
  - l) Las instalaciones de producción de energías renovables.
6. En caso de discrepancia o indeterminación, prevalecen las determinaciones relativas a los usos y actividades a implantar definidas en el PRUG, conforme al artículo 52 de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura.



7. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, dado que deberán ser compatibles con la conservación de los valores naturales existentes no suponiendo degradación o deterioro de los mismos, así como deben ser compatibles con los planes de recuperación, conservación del hábitat y manejo de las especies presentes.

**Artículo 113. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural, grado 02. SNU\_N02.**

1. Se integran en esta categoría los suelos del término municipal con valores naturales que deben ser preservados, lo que limita las actividades que pueden implantarse en los mismos. Se incluyen los suelos pertenecientes a la ZEPA-ZIR "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes" situados en zona de Uso Compatible y General conforme el Plan Rector de Uso y Gestión, aprobado por Orden de 28 de agosto de 2009 y las áreas incluidas en hábitats de interés comunitario.
2. Objetivos. Es objetivo del Plan la determinación del régimen de actividades que pueden coexistir con los valores naturales propios de dicha área.
3. Usos Permitidos. De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten en el SNUP\_N02 los siguientes:
  - a) Las casetas de aperos conforme la regulación del Artículo 100 del presente título, vinculadas a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.
  - b) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agroganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 102 del presente título, vinculados a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General. Para explotaciones destinadas a agricultura o ganadería ecológica la parcela mínima requerida será de diez mil (10.000) metros cuadrados.
  - c) Las viviendas vinculadas a dichas explotaciones, conforme la regulación del Artículo 103 del presente título, con una superficie mínima igual a 15.000 m<sup>2</sup>.



4. Usos autorizables: De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se consideran susceptibles de autorización en el SNUP\_N02 los siguientes:
  - a) Las explotaciones extractivas conforme la regulación del Artículo 104 del presente título, excepto en el ámbito de la ZIR-ZEPA que es incompatible.
  - b) Las infraestructuras y servicios públicos conforme la regulación del Artículo 106 del presente título.
  - c) Los equipamientos vinculados al medio natural conforme la regulación del Artículo 107 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
  - d) Las actividades terciarias vinculadas al ocio conforme la regulación del Artículo 108 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
  - e) Las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales conforme la regulación del Artículo 110 del presente título.
  - f) Los usos residenciales conforme la regulación del Artículo 111 del presente título.
5. Usos incompatibles: Se consideran usos incompatibles los siguientes:
  - a) Las explotaciones extractivas en el ámbito de la zona ZIR-ZEPA.
  - b) El depósito de materiales y residuos.
  - c) Las actividades de gestión de residuos.
  - d) Las actividades industriales.
6. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, dado que deberán ser compatibles con la conservación de los valores naturales existentes no suponiendo degradación o deterioro de los mismos, así como deben ser compatibles con los planes de recuperación, conservación del hábitat y manejo de las especies presentes.

#### **Artículo 114. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Común. SNU\_C.**

1. Se incluyen en esta zona los suelos que, sin valores característicos o singulares a proteger, deben mantener su carácter agropecuario y se consideran inadecuados o innecesarios para el crecimiento urbano.



2. **Objetivos.** Son objetivos del Plan el mantenimiento del carácter natural de estos suelos ligados a las actividades tradicionales y la conservación del paisaje característico del entorno rural.
3. **Usos.** Se consideran usos permitidos y autorizables de esta categoría todos los definidos en el capítulo tercero del presente título, conforme a las determinaciones en ellos establecidas. Sólo serán considerados usos incompatibles los propios de un proceso urbanizador y los así declarados como resultado de informes sectoriales o medio ambientales negativos cuyas deficiencias sean de imposible subsanación.

## Capítulo 5

### **Normas Sectoriales: Zonas de Afección ZA**

#### **Artículo 115. Condiciones particulares de la zona de afección ZIR-ZEPA de los Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes. ZA\_ZEPA.**

1. Zona de afección ZIR-ZEPA: está integrada por los suelos incluidos en el ZIR y ZEPA "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes": Plan Rector de Uso y Gestión de la Zona de Interés Regional de los Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, Orden 28.08.2009 DOE n.º 177 de 14.09.2009.
2. De conformidad con el PRUG se distinguen dos zonas de afección:
  - a) ZA\_ZEPA\_UL: zona de uso limitado conforme al artº. 4.2 y Sección II del Anexo I del PRUG.
  - b) ZA\_ZEPA\_UC: zona de uso compatible conforme al rtº. 4.3 y Sección II del Anexo I del PRUG.
  - c) ZA\_ZEPA\_UG: zona de uso general conforme al artº. 4.4. y Sección II del Anexo I del PRUG.
3. Los usos de las áreas integradas en la ZEPA\_ZIR (Red Natura 2000) están afectadas, además de por las determinaciones propias de la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, por las determinaciones del PRUG (Normativa general de uso de la Sección II del Anexo I del PRUG. DOE n.º 177, de 14 de septiembre de 2009) y todas las nuevas construcciones y edificaciones autorizables deben ser informadas por la Dirección General de Medio Ambiente. En concreto, todas las autorizaciones de usos y actividades en el ámbito de la Red Natura 2000 deben recoger el Informe de Afección regulado en el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.

**Artículo 116. Condiciones particulares de la zona de afección del dominio público hidráulico. ZA\_DPH.**

1. Zona de Afección del Dominio Público Hidráulico: está integrada por los principales cauces y embalses abarcando el dominio público resultado del deslinde por la administración competente y sus zonas de afección conforme la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 y sus modificaciones).
2. Se incluyen como zonas de afección de Dominio Público Hidráulico el cauce y las riberas del río Salor y los embalses del Gallo y las Tres Torres.
3. Los usos en la zona de servidumbre están limitados conforme a su legislación sectorial. Es preceptiva la autorización administrativa previa o de la Confederación Hidrográfica del Tajo o de la del Guadiana, al encontrarnos en el límite geográfico de ambas cuencas, conforme a su legislación sectorial. Zona de servidumbre: ancho de cinco (5) metros a cada lado de los márgenes. Artº. 6 -7 RDL 1/2001.
4. La regulación de usos en la zona de policía será conforme a la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, siempre que no afecte a la masa de agua, el ecosistema acuático y, en general, al dominio público hidráulico. Es preceptiva la autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Zona de policía: ancho de cien (100) metros a cada lado de sus márgenes. Artº. 6-9 RDL 1/2001.

**Artículo 117. Condiciones particulares de la zona de afección de infraestructuras. ZA\_I.**

1. Zona de afección de Infraestructuras: está integrada por la red de carreteras necesarias para la comunicación local y provincial del núcleo de Torremocha, conforme Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura, y disposiciones de desarrollo.
2. Se incluyen las siguientes carreteras y sus zonas de afección:
  - a) Carretera intercomarcal EX-206. Titularidad Junta de Extremadura.
  - b) Carreteras locales CC-118, CC-104 y CC-93. Titularidad Diputación provincial de Cáceres.
  - c) Carretera vecinal: Carretera a Albalá.
3. En la zona de Dominio Público (terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno a ambos lados de 3 m en carreteras básicas, intercomarcales



y locales; y 2 m en vecinales. Artº.23 Ley 7/1995) sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía, así como obras o instalaciones imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización administrativa previa de la Administración titular de la carretera.

4. La regulación de usos en la zona de servidumbre (frangas a ambos lados de la carretera de 8 m de ancho en carreteras básicas, intercomarcales y locales; y 6 m en vecinales, desde la zona de dominio público Artº.24 Ley 7/1995) será la determinada en la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, siempre que sean compatibles con la seguridad vial, por lo que es preceptiva la autorización administrativa previa de la Administración titular de la carretera.
5. La regulación de usos de la zona de afección (frangas a ambos lados de la carretera de 35 m de ancho en carreteras básicas, intercomarcales y locales; y 20 m en vecinales, desde la zona de servidumbre. Artº.25 Ley 7/1995) será la determinada en la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, siendo preceptiva la autorización administrativa previa de la Administración titular de la carretera.
6. Desde la línea límite de edificación (línea situada a 25 m en carreteras básicas, intercomarcales y locales; y 15 m en vecinales, desde la arista exterior de la calzada. Artº.26 Ley 7/1995) hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

**Artículo 118. Condiciones particulares de la zona de afección de las Vías Pecuarias. ZA\_VP.**

1. Zona de Afección de las Vías Pecuarias: está integrada la totalidad del dominio público de las vías pecuarias que recorren el término municipal de Torremocha, reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Decreto 49/2000, Decreto 195/2001).

2. Se definen las siguientes zonas de afección:

- a) Vías Pecuarias. Se definen las vías pecuarias que discurren por el término municipal.

Vereda de Torreorgaz y Plasenzuela. Anchura legal: 20,89 m. Longitud aproximada: 8.500 m. Dirección: NO-NE. Consideración: excesiva, reducida a 12 m de anchura.

Vereda de la Calzada. Anchura legal: 10 m. Longitud aproximada: 5.500 m. Dirección: NO-SE. Consideración: necesaria.



Colada camino del Ribero. Anchura legal: 11 m. Longitud aproximada: 2.500 m. Dirección: SO-NE. Consideración: necesaria.

Colada de Albalá. Anchura legal: 5 m. Longitud aproximada: 2.200 m. Dirección: N-S. Consideración: necesaria.

3. La regulación de usos de Vías Pecuarias será conforme a su legislación sectorial. Cualquier actividad distinta del tránsito que afecte a cualquiera de las vías pecuarias requiere una autorización administrativa previa de la Dirección General competente.

**Artículo 119. Condiciones particulares de la zona de afección del patrimonio histórico y cultural. ZA\_P.**

1. Zona de Afección del Patrimonio Histórico-Cultural: está integrada por los elementos del Catálogo de Bienes Protegidos que forma parte del presente Plan y situados en Suelo No Urbanizable en aplicación de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
2. Se definen las siguientes zonas de afección:
  - a) Zonas de Afección Arqueológicas. Son las áreas delimitadas de los yacimientos arqueológicos detectados en el término municipal y una zona de protección exterior de 200 metros, identificados en la documentación gráfica con las letras YAC seguido de un código numérico identificativo.
  - b) Catálogo de Bienes Protegidos. Son los bienes situados en el Suelo No Urbanizable que forman parte del Catálogo por ser elementos referentes de la arquitectura vernácula o del patrimonio histórico y cultural.
3. La regulación de usos de las Zonas de Afección Arqueológica será conforme a la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos. Cualquier actuación en estas zonas requiere una autorización administrativa previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural, y una prospección arqueológica, a cargo del propietario, si se determina necesaria.
4. La regulación de usos y obras de los elementos pertenecientes al Catálogo de Bienes Protegidos se rige por el Catálogo que forma parte del presente Plan.

Capítulo 6

**Cuadro resumen ordenanzas suelo no urbanizable**

**Artículo 120. Cuadro resumen de las ordenanzas en suelo no urbanizable.**



(\*) Cuando no se especifiquen medidas más restrictivas, se observarán los retranqueos mínimos a linderos y ejes de caminos definidos en la legislación vigente (artº. 17 Lsotex) .

En función de las actividades, habrán de observarse las distancias reguladas en la legislación medio ambiental.

(Anexo IV Decreto 81/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

Distancia SU: se consideran distancias mínimas a la delimitación del PGM del Suelo Urbano y Urbanizable (si existe suelo así clasificado).

Distancia edificaciones: se consideran las distancias mínimas a cualquier edificación o grupo de edificaciones que no esté en ruinas existente en otra propiedad.

(\*\*) UP: Uso permitido: es preceptiva la licencia municipal.

(\*\*\*) UA: Uso autorizable: es preceptiva la calificación urbanística previa y la licencia municipal.

ZA. Los terrenos afectados por legislaciones sectoriales deberán observar las limitaciones derivadas de la afección en razón de su naturaleza.

(1) No será autorizable el uso pormenorizado de "gestión de residuos" en ninguna de las categorías de Suelo No Urbanizable Protegido.

(2) Ocupación 1% para actividades con el epígrafe a) y b) del artº. 104, y 5% para las restantes.

UMC. Unidad Mínima de Cultivo. (Decreto 46/1997 -DOE n.º 50, 29.04.1997- Secano: 8 Ha \_ Regadío: 1,5 Ha).

USO	Parcela mínima			Distancias	Ocupación	Altura	UP	UA	Otras condiciones
	SNUP_NO1 (artº.112)	SNUP_NO2 (artº.113)	SNU_C (artº.114)						ZA
<b>Usos vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.</b>									
101 Caseta de aperos	NO permitida	15.000 m²	15.000 m²		12 m²	I (4 m)	X		
102 Edif. vinculadas a explotaciones	50 Ha	15.000 m²	15.000 m²		15% ≤ 5.000 m²	I (7 m)	X		
103 Uso residencial vinculado a explotaciones	50 Ha	UMC	UMC	250 m SU 200 m edif.	2% ≤ 500 m²	II (7 m)	X		
<b>Otros usos no vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.</b>									
104 Explotaciones Extractivas	NO autorizable	Sin limite	Sin limite	2 km a SU				X	Trámite conforme legislación minera y trámite ambiental.
105 Depósito de materiales y residuos	NO autorizable	NO autorizable	15.000 m²	250 m SU	Edif: 15% ≤ 1.000 m² Depósito: 70%	I (5 m)		X	
106 Infraestructuras y Servicios Públicos	NO autorizable	Sin límite (1)	Sin limite					X	
107 Equipamientos	NO autorizable	UMC	15.000 m²	250 m SU 200 m edif.	1% ≤ 1.000 m² (2) 5% ≤ 1.000 m²	II (7 m)		X	Autorizable RES vinculada a la actividad. Sc ≤ 150
108 Terciarios	NO autorizable	UMC	15.000 m²	500 m SU 200 m edif.	5% ≤ 2.000 m²	II (7 m)		X	Autorizable RES vinculada a la actividad. Sc ≤ 150
109 Industrial	NO autorizable	No autorizable	15.000 m²	500 m SU 200 m edif.	20%	II (10 m)		X	Autorizable RES vinculada a la actividad. Sc ≤ 150
110 Eg. renovables	NO autorizable	15.000 m²	15.000 m²	500 m SU 200 m edif.	--			X	
111 Uso residencial	100 Ha	15.000 m²	15.000 m²	250 m SU 200 m edif.	2% ≤ 500 m²	II (7 m)		X	Vivienda unifamiliar aislada



## CATÁLOGO

### Capítulo 1

#### **Disposiciones Generales**

##### **Artículo 1. Definición y función del Catálogo de Bienes Protegidos.**

El Catálogo de Bienes Protegidos (en adelante "Catálogo"), identifica y regula las condiciones de conservación, rehabilitación y protección de los bienes que integran el patrimonio arquitectónico, arqueológico, histórico-artístico y etnográfico del Término Municipal de Torremocha.

##### **Artículo 2. Relación del Catálogo con el Plan General Municipal. Determinaciones.**

1. El Catálogo forma parte del Plan General Municipal y cuenta con determinaciones de carácter estructural y detallado.
2. La normativa y las fichas de los bienes catalogados, incluidos a su vez en los inventarios de Cultura de la Junta de Extremadura, forman parte de las determinaciones de ordenación estructural.
3. Las fichas de bienes catalogados incluidas por voluntad municipal, si las hubiera, forman parte de la ordenación detallada.
4. Sin perjuicio de cuantos otros informes pudieran ser procedentes, la modificación de las determinaciones estructurales del Catálogo, se someterá a informe previo de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

### Capítulo 2

#### **Patrimonio Arqueológico**

##### **Artículo 3. Zonas de Afección Arqueológica ZAA.**

El patrimonio arqueológico está integrado por las Zonas de afección Arqueológica (ZAA): dichas zonas comprenden los yacimientos arqueológicos conocidos y su zona de protección de 200 metros exteriores a los mismos. Están representadas gráficamente en el plano de catálogo de bienes protegidos en SNU y se denominan ZAA-00.

##### **Artículo 4. Condiciones de protección de las Zonas de Afección Arqueológica ZAA localizadas en Suelo No Urbanizable.**

1. En las Zonas de Afección Arqueológica no se permitirá ningún tipo de intervención, obras bajo rasante natural, subsoluciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos



incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, alteración de sus características, labores de destoconamiento y cambios de cultivo sin la autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural. Las intervenciones arqueológicas deberán asimismo estar autorizadas por la Dirección General de Patrimonio cultural de conformidad con la legislación vigente.

2. En cada zona de las reseñadas en planos, deberán sacarse fuera de éstas el vallado de las fincas rústicas colindantes.
3. Cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

**Artículo 5. Condiciones de protección del patrimonio arqueológico subyacente no detectado.**

1. Si durante la ejecución de una obra se hallasen restos u objetos con valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería competente en materia de Patrimonio, conforme el artículo 54 de la Ley 2/1999.
2. Los hallazgos de restos con valor arqueológico hechos por azar se comunicarán a la Consejería de Cultura y Patrimonio en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, los Ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán a la Consejería competente en materia de Patrimonio, conforme el artículo 55 de la Ley 2/1999.



## Capítulo 3

**Patrimonio Arquitectónico****Artículo 6. Bienes protegidos del patrimonio arquitectónico.**

El patrimonio arquitectónico está integrado por los Bienes Inmuebles y elementos de Arquitectura Vernácula considerados de interés histórico, arquitectónico, etnológico o integrantes de un ambiente característico tradicional y representativo del acervo cultural. Están representadas gráficamente en el plano de catálogo de bienes protegidos en el suelo urbano y se denominan PA-00.

**Artículo 7. Niveles de Protección.**

Se establecen tres (3) niveles de protección:

1. Nivel de protección integral.
2. Nivel de protección parcial.
3. Nivel de protección ambiental.

**Artículo 8. Condiciones de parcelación de los edificios protegidos.**

1. Las parcelas urbanas con edificaciones catalogadas no podrán ser objeto de segregación, excepto que se demuestre que la parcela existente procede de agregaciones anteriores, y que la segregación no divida ni afecte negativamente a los valores a conservar.
2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas con edificaciones protegidas son los siguientes:
  - a) Las parcelas con Niveles Integral y Parcial nunca podrán agregarse, excepto con aquellas parcelas que fuesen resultado de segregaciones anteriores y que constituyan con la parcela catalogada un conjunto edificatorio de carácter unitario.
  - b) Las parcelas con Nivel Ambiental podrán agregarse siempre que no se perjudique ninguno de los valores que justifican su protección.

**Artículo 9. Condiciones de edificación.**

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo prevalecerán a las correspondientes de la Zona de Ordenación Urbanística donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.



2. Supletoriamente, para lo no regulado por estas normas del Catálogo, se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística donde se halle ubicado el elemento protegido.
3. Para aquellas partes de las edificaciones catalogadas que fuesen objeto de demolición o nueva edificación, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenación Urbanística donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas del Catálogo.
4. En todo caso, las alturas previstas en las fichas individualizadas del Catálogo serán de aplicación en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores.

**Artículo 10. Condiciones de uso.**

1. En las edificaciones protegidas se podrán autorizar los usos permitidos en la Zona de Ordenación Urbanística que se encuentren ubicados.
2. En el caso de que las condiciones particulares de la ficha del edificio del Catálogo prohibiesen o autorizase algunos usos específicamente, esta determinación será prevalente sobre la de la ZOU.
3. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso de las Normas Urbanísticas. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

**Artículo 11. Condiciones de las obras. Clases y Autorizaciones.**

1. Las clases de obras serán las definidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal.
2. La realización de obras, incluidas en su caso las demoliciones totales o parciales, en los BIC declarados o incoados y sus entornos, y en los bienes catalogados con nivel de protección integral, precisa informe previo de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.
3. Se regula para cada nivel de protección las obras permitidas, autorizables y, en su caso, prohibidas.

**Artículo 12. Nivel de Protección Integral.**

En este nivel se incluyen las edificaciones con carácter singular o monumental que por razones históricas y artísticas deben preservar sus características originales.



1. Obras permitidas: obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de elementos estructurales y las mejoras de las instalaciones del inmueble.
2. Obras autorizables:
  - a) Demolición de cuerpos que desvirtúan la edificación original, por ser añadidos.
  - b) Reposición o reconstrucción de cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural y arquitectónico del conjunto.
  - c) Obras excepcionales de distribución interior sin alteración de las características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no devalúen los valores protegidos ni afecten a los elementos a conservar.
3. Usos permitidos: se admiten los usos originales de la edificación y aquellos otros de los admisibles en su ZOU, distintos al original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.
4. Elementos prohibidos: se prohíben los toldos en fachada e instalaciones de cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

### **Artículo 13. Nivel de Protección Parcial.**

En este nivel se incluyen las edificaciones y recintos que por razones históricas y artísticas deben preservar los elementos que definen su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco. Este nivel de protección implica el mantenimiento de la fachada junto a los elementos esenciales de su configuración arquitectónica interior, como patios de acceso, escaleras, crujías con bóvedas, etc.

Cuando las edificaciones tengan algún elemento con protección integral, cualquier intervención que pretenda modificar su disposición o afecte al elemento soporte, deberá contar con el informe sectorial preceptivo.

1. Obras permitidas: se admiten todas las obras, excepto la demolición total, siempre que se mantengan los elementos que definen su estructura arquitectónica y espacial.

En cualquier caso, las obras de rehabilitación y reforma deberán integrar coherentemente las permanencias arquitectónicas características de la edificación y los elementos definidos a conservar en las fichas individualizadas o que se consideren de interés a la vista del levantamiento de la edificación y del proyecto de edificación que se proponga.



## 2. Obras autorizables:

- a) Demolición parcial de cuerpos o elementos que no sean objeto específico de protección del Bien, siempre que su contribución a la definición del conjunto no sea fundamental o su preservación comporte graves problemas para la conservación del inmueble.
- b) Se permiten obras de ampliación por colmatación y remonte cuando quede expresamente indicado en las fichas de catalogación. La autorización de estas obras quedará condicionada a la presentación de un proyecto de actuación global que conserve la relación del edificio con el espacio libre de parcela, debiendo garantizarse la integración arquitectónica final y la conservación de los elementos de edificación protegidos.
- c) La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente cuando se trate de obras de conservación o reforma parcial, o la que resulte de la aplicación de los parámetros de ocupación de la Zona de Ordenación Urbanística en obras de reforma general.

3. Usos permitidos: se admiten los usos originales de la edificación y aquellos otros de los admisibles en su ZOU, distintos al original, que no comporten riesgos para la conservación de los valores del inmueble.

### **Artículo 14. Nivel de Protección Ambiental.**

En este nivel se incluyen las edificaciones y recintos que contribuyen a definir un ambiente de carácter tradicional que debe ser protegido por su valor etnológico y representativo del acervo cultural. Cuando las edificaciones tengan algún elemento con protección integral, cualquier intervención que pretenda modificar su disposición o afecte al elemento soporte, deberá contar con el informe sectorial preceptivo.

1. Obras permitidas: se admiten todas las obras, excepto la demolición total, siempre que se mantengan o restauren las características del bien protegido.

## 2. Obras autorizables:

- a) Demolición de partes no visibles desde la vía pública preservado y restaurando sus elementos propios y reponiendo el volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y las características originales.
- b) Demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública siempre que la autorización motivada lo sea simultáneamente al proyecto de reconstrucción, remodelación u obra nueva con diseño actual que justifique su contribución a la puesta en valor de los valores del ambiente protegido.



c) Demolición total de la edificación solamente cuando así lo contemple la ficha del bien catalogado, en cuyo caso la nueva edificación deberá justificar que sus características tipológicas se adecuan a las de carácter tradicional, en volumetría, composición, color y cualquier otra característica que defina el paisaje urbano.

3. Usos permitidos: se admiten los usos originales de la edificación y aquellos otros de los admisibles en su Zona de Ordenación Urbanística, distintos al original, que no comporten riesgos para la conservación de los valores del inmueble.

### **Artículo 15. Ruina y Demolición en edificios catalogados.**

1. La incoación de los expedientes de declaración de ruina de los bienes inmuebles catalogados deberá ser comunicada a la Dirección General de Patrimonio Cultural que, en cualquier caso, será el órgano que aprecie la necesidad o no de autorizar la demolición y las condiciones en que debe producirse.
2. Si existe peligro inminente de daños a personas sólo se podrán acometer las demoliciones estrictamente necesarias y de forma excepcional, previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.
3. La licencia de demolición total o parcial de los inmuebles incluidos en el Catálogo, no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio, o en su caso, en la parcela.
4. La demolición total o parcial de los BIC y los elementos catalogados, deberán tener un informe previo de la consejería competente en materia de patrimonio cultural.

### **Artículo 16. Demoliciones o provocación de ruina.**

1. La demolición ilegal o provocación de ruina por abandono de los edificios incluidos en el Catálogo comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.
2. En cualquier caso, la desvinculación del régimen derivado del Catálogo requerirá la modificación del mismo. La nueva calificación del suelo no podrá legitimar una edificabilidad superior a la preexistente.



## FICHAS DE LOS BIENES CATALOGADOS

## Índice.

## Nivel de Protección Integral.

- PA 01 Iglesia Parroquial de la Asunción.
- PA 02 Ermita de la Piedad.
- PA 03 Ermita de San Antonio.
- PA 04 Ermita del Cristo del Humilladero.
- PA 05 Ermita de Nuestra Señora de Torralba.
- PA 06 Puente Grande.
- PA 07 Cruz del Cristo (BIC).
- PA 08 Cruz del Puente Grande (BIC).
- PA 09 Crucero de cementerio.

## Nivel de Protección Parcial.

- PA 10 Silo.
- PA 11 Casa popular C/. Las Portadas 16-18.
- PA 12 Vivienda C/. América 39.
- PA 13 Antiguas escuelas C/. Las Portadas 16-18.
- PA 14 Portada y pozo. C/. Humilladero 42.
- PA 15 Portada C/. General Calvo 18.
- PA 16 Dintel C/. General Calvo.
- PA 17 Dintel C/. Humilladero.

## Nivel de Protección Ambiental.

- PA 18 Puente del Molino. Embalse del Gallo.



PA 19 Molino. Embalse del Gallo.

PA 20 Pontón. Camino de los Molinos.

PA 21 Pozo la Fuente.

PA 22 Pozo el Pozuelo.

PA 23 Pozo el Moralejo.

PA 24 Pozo el Egido.

PA 25 Abrevadero.

PA 26 Fuente de la Zarza.

PA 27 Bohío. Finca La Resbaladera.

PA 28 Bohío. Ctra. De Albalá.

PA 29 Bohío. Camino de Montánchez.

PA 30 Bohío La Pizarra.

PA 31 Horno Tejero.

PA 32 Portalones.

Zonas de Afección Arqueológica.

ZAA 01 Cortijo de Lancha Alta.

ZAA 02 Los Navazos.

ZAA 03 Los Navazos I.

ZAA 04 La Torrealba.

ZAA 05 Las Moscosas.

ZAA 06 Las Moscosas II.

ZAA 07 Pozo y Pila del Salor.



## ANEXO II

Resumen Ejecutivo.

AD. Cuotex 25.05.2023.

Equipo Redactor:

Rocio Clemente Vicario. Arquitecta. Colegiada COADE: 313610.

Inmaculada Arroyo Salomón. Ambientóloga y Andrea Martínez Ojea. Bióloga / Estudio ambiental del PGM.

Plan General Municipal de Torremocha.

El planeamiento vigente en el municipio de Torremocha fue aprobado por Resolución del 27 de mayo de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Entre los criterios de revisión establecidos en el artículo 5 de las Normas Subsidiarias se contempla "cualquier circunstancia que exija la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por el propio agotamiento de la capacidad de las normas Subsidiarias".

Como se detalla en la memoria informativa del Plan, el modelo urbano y la gestión para su desarrollo definido por el planeamiento vigente no han resultado eficaces considerando la dinámica de la población y los recursos disponibles. Tras 16 años con el planeamiento en vigor y una situación actual demográfica y económica muy distinta al momento de redacción de las Normas, se plantea la necesidad de adaptar el planeamiento a las nuevas circunstancias, valiéndose, además, de las nuevas disposiciones legales que conforman el marco de la ordenación territorial.

Objetivos específicos del planeamiento.

Objetivos particulares en el medio físico: El medio natural como valor añadido.

El análisis se orienta a reconocer las oportunidades que aparecen en la situación actual, detectando las áreas de oportunidad sobre las que deben incidir las propuestas de reforma y mejora de la regulación del territorio que sean capaces de transformar las áreas degradadas o inacabadas y poner en valor el medio físico como recurso en sí mismo.



Las oportunidades para la mejora de la estructura territorial que se detectan como prioritarias son:

- Incorporación a la calificación del Suelo No Urbanizable los espacios protegidos, poniendo en valor sus recursos y potenciando los usos que favorezcan su conocimiento, investigación y disfrute desde el respeto y la conservación del territorio y sus ecosistemas.
- Adaptación de las condiciones de uso y edificación a la legislación vigente: ajuste de las unidades mínimas de cultivo, superficies necesarias para diferentes actividades, distancias a linderos, etc.
- Simplificación y agrupación de las condiciones de las edificaciones que pueden establecerse en el medio físico.
- Análisis e inclusión de nuevas actividades con la regulación necesaria para favorecer el crecimiento económico con respeto a las condiciones necesarias para preservar el medio ambiente: actividades de implantación de energías renovables, turismo rural y natural, investigación y educación sobre el medio ambiente, etc.
- Análisis y medidas correctoras, o de eliminación si es preciso, de usos incompatibles con el territorio o que lo degradan, como vertidos del saneamiento municipal, vertedero y escombros, etc.
- Puesta en valor del patrimonio cultural y natural para la divulgación y disfrute de la población.

Objetivos particulares en el medio urbano: Comprender la ciudad.

El análisis se orienta a reconocer las oportunidades que aparecen en la situación actual, detectando las áreas de oportunidad sobre las que deben incidir las propuestas de reforma y mejora urbana que sean capaces de transformar las áreas degradadas o inacabadas y completar la ciudad, desde un modelo abierto, potenciando los valores de posición y configuración del espacio urbano, así como las relaciones en el mismo.

Las oportunidades para la mejora de la estructura urbana y el espacio urbano que se detectan como prioritarias son:

- Reforma urbana del río Salor.

El núcleo original se asienta sobre las zonas inmediatas a los meandros del río Salor, sin embargo, su crecimiento se ha realizado de espaldas al elemento de mayor valor ambiental y de identidad del núcleo. Recuperar sus márgenes para el disfrute de la

población se perfila como objetivo prioritario. El grado de desarrollo alcanzado en las intervenciones junto al río permite actuar sobre el corredor del río para dotarlo del carácter articulador, de relación y espacio de esparcimiento que requiere. Por otra parte, esta intervención debe tender a modificar el carácter de barrera que actualmente tiene mediante su adecuada integración, refachadización de las actuaciones residenciales y apertura de conexiones entre el área residencial y el río.

Además, las actuaciones deben incluir las medidas precisas para terminar con los vertidos del saneamiento de los municipios de Llano al río Salor.

En este sentido el PGM delimita un área del borde para definir la zona edificable y obtener el resto del suelo para su adecuación.

- Adecuación del tratamiento de los viarios internos de acuerdo con su función urbana.

Como ya se ha expuesto en el análisis de la estructura viaria, se deben definir, mediante un tratamiento y urbanización adecuados, las categorías funcionales de los viarios de relación interna. Por otra parte, en aras de una mayor integración del municipio en el entorno rural, las urbanizaciones de los viarios deben realizarse con materiales que enfatizen su carácter de núcleo rural en contra de urbanizaciones duras propias de núcleos urbanos más desarrollados. Las Normas Urbanísticas esbozan unas condiciones mínimas sobre urbanización, que deben ser desarrolladas en Ordenanzas Municipales de Urbanización.

- Redimensionar el Suelo Urbano.

Se realiza un estudio detallado del Suelo Urbano determinando el carácter Suelo Urbano consolidado o no consolidado de los mismos, renunciando a grandes operaciones de reforma interior que no van a desarrollarse, y optando por operaciones de cirugía urbana para realizar apertura de viales y ordenación de los bordes del núcleo urbano. Se descarta la necesidad de clasificar Suelo Urbanizable debido a la existencia de suelo urbano suficiente.

- Tipologías de edificación.

Se analizan las tipologías edificatorias propias de este entorno rural, y se descartan tipologías del planeamiento vigente que no son características y distorsionan el paisaje urbano, como la Manzana Cerrada.

Asimismo, se considera una tipología característica de ocupación del suelo urbano las viviendas que cuentan con grandes espacios libres vinculados. El tratamiento dado por

el planeamiento vigente a estas manzanas es prever una ordenación detallada que fragmenta las manzanas y no considera esta tipología. No han sido aceptadas por la población y se considera un producto alternativo a la vivienda urbana con gran atractivo, por lo que se regula en las Normas Urbanísticas.

– Uso productivo.

La ejecución de un Polígono Industrial municipal hace inviable el desarrollo de la zona urbana delimitada en el planeamiento vigente para tal uso, por lo que se elimina. Además, hay que tener en cuenta la dinámica de oportunidad del núcleo, que claramente ha apostado por alejarse de la carretera en beneficio del suelo natural.

– Gestión.

La gestión propuesta para las intervenciones necesarias para organizar la estructura urbana y sus dotaciones, se dimensiona de forma que pueda ser asumible por el Ayuntamiento y la población conforme a la dinámica de crecimiento y los recursos disponibles, si bien se diversifica lo suficiente para favorecer el mercado.

#### Clasificación del Suelo No Urbanizable.

Del análisis del medio físico se ha concluido que no presenta problemas de actividades incompatibles con el mismo. Si se tiene en consideración la actual clasificación de la mayor parte del medio físico como Suelo No Urbanizable Común, se puede deducir que no existen tensiones transformadoras del territorio debido a su posición en la comarca y al uso productivo del mismo, base de la economía local, lo que conlleva el respeto y cuidado del medio natural por parte de sus habitantes y usuarios.

La ordenación del medio físico se hace en dos niveles, ambos pertenecientes a la Ordenación Estructural (OE):

– Nivel I: Clasificación del Suelo No Urbanizable (SNU) atendiendo a sus características.

– Nivel II: Afecciones sectoriales con incidencia en la ordenación del medio físico.

El tratamiento del medio físico o natural en dos niveles diferentes se justifica en que las afecciones sectoriales son legislaciones específicas que deben ser tenidas en cuenta a la hora de realizar un proyecto en el medio físico, pero que no siempre son directamente trasladables a las determinaciones propias del urbanismo. Así, el planeamiento debe verificar la adecuación de sus previsiones a los Planes y legislación sectorial, evitando adoptar decisiones incongruentes con la realidad territorial, sin necesidad de copiar cada una de las determinaciones propias de su materia, en el planeamiento urbanístico.

Además, hay elementos como las carreteras, que en su trazado atraviesan suelos de diferentes valores y no limitan sus usos específicos en dichas zonas, sino que requieren informe sectorial previo a cualquier actuación en los mismos, por lo que se considera conveniente diferenciar dicha afección de un Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras, que se aplicaría a terrenos propios de plataformas logísticas, aeropuertos, etc.

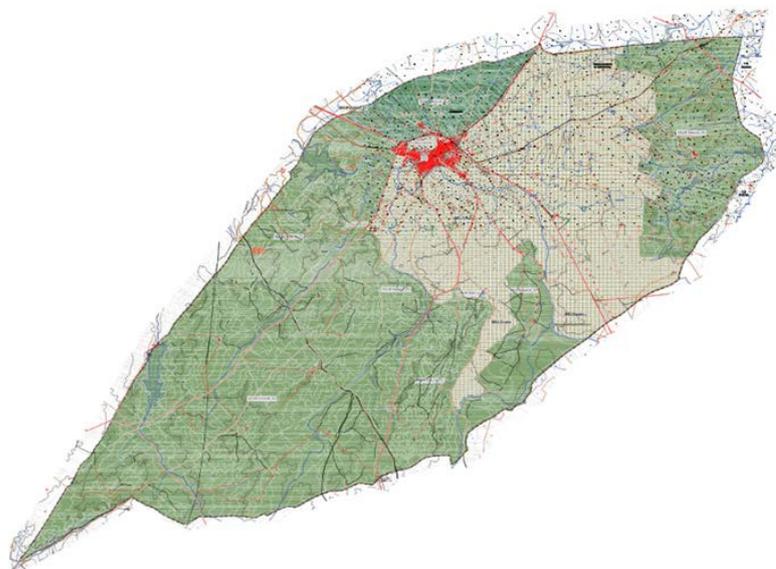
Por último, dado que dichas afecciones son resultado de políticas y legislaciones sectoriales, no se considera que la modificación de dichas afecciones sea una modificación del PGM y no será preciso su adaptación, sólo la actualización del plano referente a dichas afecciones.

Nivel I. Clasificación del Suelo no Urbanizable.

El medio físico, mediante su clasificación y categorización, se divide en áreas con características comunes en las que se regulan los usos y las condiciones de su implantación.

En este sentido, se han analizado las diferentes zonas, así como sus hábitats y ecosistemas, englobando aquellos que admiten usos y densidades similares con el objeto de simplificar la ordenación del medio físico y la aplicación de sus determinaciones de ordenación.

Se clasifican como Suelo No Urbanizable todos los suelos del término municipal con excepción del núcleo urbano que se clasifica como Suelo Urbano.



En el Suelo clasificado como Suelo No Urbanizable (SNU) se establecen las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural (SNUPN). Se incluyen en esta categoría las áreas que presentan valores naturales merecedores de una protección que garantice,



mediante la regulación de los usos y condiciones de su implantación, la preservación de los mismos. En concreto se incluyen las áreas que pertenecen a la Red Natura 2000 (ZEPA\_ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes) y los hábitats de interés comunitario (prioritario o no).

Dentro de esta categoría se establecen dos grados, de forma que la zona perteneciente a la ZEPA\_ZIR con uso limitado tiene una regulación de usos más restrictiva que el resto, de conformidad con el PRUG que regula estos espacios.

- Suelo No Urbanizable Común (SNUC). Se incluyen en esta categoría el resto de las áreas del término municipal que no son consideradas como zonas de desarrollo del núcleo y que deben, por tanto, mantener su carácter rural, mediante la regulación de usos propios del medio natural y usos compatibles o autorizables.

#### Nivel II. Afecciones Sectoriales.

Las determinaciones sectoriales que deben ser tenidas en consideración por el planeamiento urbanístico y las autorizaciones de usos y actividades se desarrollan en el capítulo y planos de ordenación de "afecciones", mediante la delimitación de Zonas de Afección (ZA) o el grafismo de elementos estructurantes del territorio que deben ser tenidos en consideración en atención a su función y legislación propia.

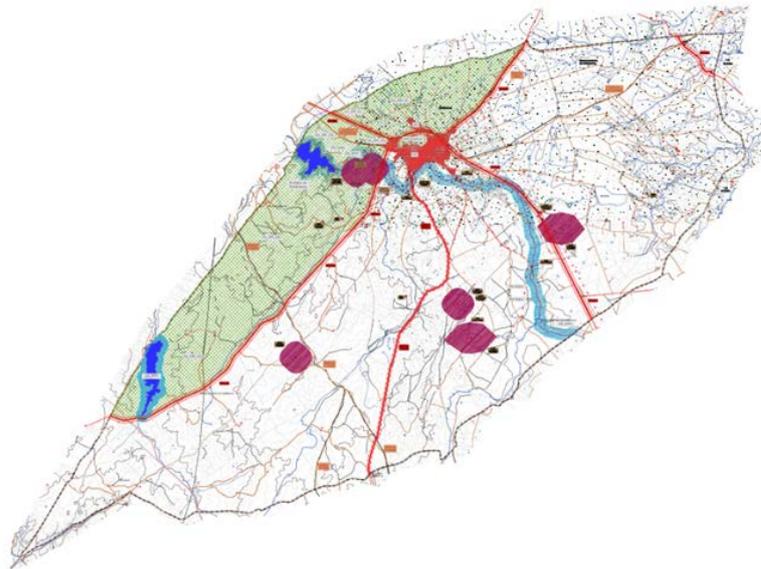
Si dichas afecciones establecen limitaciones de usos (como es el caso del PRUG de la ZEPA), estas se han tenido en cuenta en la regulación del régimen de usos de la categoría del Suelo No Urbanizable donde estén integrados.

El resto de afecciones que no condicionan el régimen urbanístico del suelo, sino la tramitación de las autorizaciones, son las recogidas como afecciones, en concreto:

- ZA\_ZIR-ZEPA Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes. Suelos afectados por el Plan Rector de Usos y Gestión (PRUG. DOE n.º 177 de 14 de septiembre de 2009). Se distinguen los ámbitos afectados por la zona de uso limitado (UL) y la zona de uso general (UG).
- ZA\_DPH. Afección de Dominio Público Hidráulico. De conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Agua (Real Decreto Legislativo 1/2001), se incluyen las afecciones en la zona de servidumbre (5 metros) y en la zona de policía (100 metros).
- ZA\_VP. Vías Pecuarias. Afección conforme a Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y sus reglamentos de desarrollo.
- ZA\_I. Afección de Infraestructuras. Se incluyen aquí las diferentes carreteras que existen en el término municipal con sus zonas de dominio público, servidumbre, afección

y línea de edificación, de conformidad con su clasificación y la legislación vigente (Ley 7/1995). No existen infraestructuras de ferrocarril u otros elementos con afecciones.

- ZA\_P. Patrimonio Histórico y Cultural. De conformidad con la Ley 2/1999 de Patrimonio histórico y cultural de Extremadura, se incluyan los elementos del Catálogo de bienes protegidos y las áreas de los yacimientos arqueológicos, dado que éstos se refieren a lugares donde se han encontrado algunos vestigios aislados.



Justificación de la clasificación y las zonas de afección.

La ordenación del medio natural del término municipal se hace partiendo del estudio de las características del medio, y mediante la regulación pormenorizada de usos y actividades a implantar en cada categoría de suelo.

1. La totalidad del suelo no clasificado como urbano está clasificado como Suelo No Urbanizable.
2. Todo el Suelo No Urbanizable está adscrito a algunas de las categorías reguladas en la legislación urbanística vigente, que regula el régimen de usos urbanísticos permitidos, autorizables o prohibidos y, en su caso, las condiciones para su aprovechamiento.
3. Cuando una normativa sectorial afecta a alguno de estos suelos sin limitar sus usos urbanísticos, es decir, que únicamente afecta en la obligatoriedad de emitir informe vinculante previo<sup>1</sup> a cualquier actividad en el suelo, se superpone, al régimen de usos establecido mediante la categoría del suelo correspondiente, la afección sectorial.
4. No se proyectan actuaciones con incidencia territorial.



## Regulación de usos en SNU.

La regulación de usos se realiza para cada categoría de suelo, y se han tenido en cuenta:

- Los valores a proteger en cada categoría, incluyendo los naturales, productivos, etno-gráficos, culturales, etc.
- Las figuras de protección y sus limitaciones respecto a los usos y actividades.
- Diversificar usos permitiendo usos vinculados al medio natural como energías renovables, turismo rural, educación o I+D vinculada a la explotación, protección y puesta en valor de los recursos naturales.

USO	Parcela mínima			Distancias (*)	Ocupación (% sup / m <sup>2</sup> const)	Altura (nº plantas / metros)	UP (**)	UA (***)	Otras condiciones
	SNUP_N01 (artº.116)	SNUP_N02 (artº.117)	SNU_C (artº.118)						ZA
<b>Usos vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.</b>									
101 Caseta de aperos	NO permitida	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>		12m <sup>2</sup>	I (4 m)	X		
102 Edif. vinculadas a explotaciones	50 Ha	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>		15% ≤ 5.000 m <sup>2</sup>	I (7 m)	X		
103 Usos residencial vinculados a explotaciones	50 Ha	UMC	UMC	250 mSU	2% ≤ 500 m <sup>2</sup>	II (7 m)	X		
				200 medif.					
<b>Otros usos no vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.</b>									
104 Explotaciones Extraactivas	NO autorizable	Sin límite	Sin límite	2 km a SU				X	Trámite conforme legislación minera y trámite ambiental.
105 Depósito de materiales y residuos	NO autorizable	NO autorizable	15.000 m <sup>2</sup>	250 mSU	Edif: 15% ≤ 1.000 m <sup>2</sup> Depósito: 70%	I (5 m)		X	
106 Infraestructuras y Servicios Públicos	-	Sin límite (1)	Sin límite					X	
107 Equipamientos	-	UMC	15.000 m <sup>2</sup>	250 mSU	1% ≤ 1.000 m <sup>2</sup> (2)	II (7 m)		X	Autorizable RES vinculada a la actividad. Sa ≤ 150
				200 medif.	5% ≤ 1.000 m <sup>2</sup>				
108 Terciarios	-	UMC	15.000 m <sup>2</sup>	500 mSU	5% ≤ 2.000 m <sup>2</sup>	II (7 m)		X	Autorizable RES vinculada a la actividad. Sa ≤ 150
				200 medif.					
109 Industrial	NO autorizable	No autorizable	15.000 m <sup>2</sup>	500 mSU	20%	II (10 m)		X	Autorizable RES vinculada a la actividad. Sa ≤ 150
				200 medif.					
110 Eg. renovables	NO autorizable	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	500 mSU	--			X	
				200 medif.					
111 Usos residencial	100 Ha	15.000 m <sup>2</sup>	15.000 m <sup>2</sup>	250 mSU	2% ≤ 500 m <sup>2</sup>	II (7 m)		X	Vivienda unifamiliar aislada
				200 medif.					

## Clasificación del suelo urbano.

La propuesta de ordenación se ha centrado en analizar los bordes del núcleo actual y los vacíos urbanos existentes considerando la necesidad de completar y ordenar la estructura urbana, y con el objetivo de que las actuaciones propuestas sean realizables considerando la dinámica del municipio.

Para completar la estructura urbana se consideran varias premisas de partida:

- Mantener el núcleo tradicional y sus formas de ocupación.



- Prever operaciones de apertura de viales para mejorar la conectividad.
- Ordenar los bordes urbanos para configurar la imagen del núcleo y diversificar la oferta.
- Establecer compatibilidad de usos que permita un núcleo diverso y activo.

Principales características de la ordenación:

- No se clasifica Suelo Urbanizable por no considerar necesario prever nuevos desarrollos.
- Se adecua el tratamiento de los vacíos internos mediante operaciones sencillas de apertura de viales e integración de los arroyos que discurren por suelo urbano al paisaje del núcleo, sin modificar sus trazados.
- Respecto a los bordes, se ordenan los mismos con el objeto de configurar la imagen del núcleo.
- Se diversifica el producto inmobiliario mediante la regulación de cuatro ordenanzas típicas de uso global residencial que van desde la edificación alineada a vial tradicional, las viviendas adosadas o las aisladas. Respecto a los usos se diversifican los usos compatibles de forma que se favorezca la implantación de usos diversos y se potencie una ciudad dinámica.
- Se localizan pequeñas bolsas de aparcamiento para evitar que las calles se conviertan en aparcamientos frente a su uso peatonal.

De conformidad con el artículo 9 de la LSOTEX y al artículo 3 y 4 del RPLANEX, se realiza la siguiente clasificación del Suelo Urbano:

SUc. Suelo Urbano consolidado.

Se clasifican como Suelo urbano consolidado los suelos y edificaciones incluidos en el núcleo urbano que están urbanizados, contando con al menos acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

También se incluyen los suelos resultantes del desarrollo de las dos modificaciones del planeamiento vigente.

Cabe decir que el Polígono Industrial no está completamente urbanizado, si bien se justifica en que son terrenos de propiedad municipal que pueden ejecutarse por Obra Pública Ordinaria sin necesidad de delimitación de Unidades de Actuación, de conformidad con el artículo 124.3 de la LSOTEX.

Las Unidades de Actuación podrán delimitarse en los Proyectos de Urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

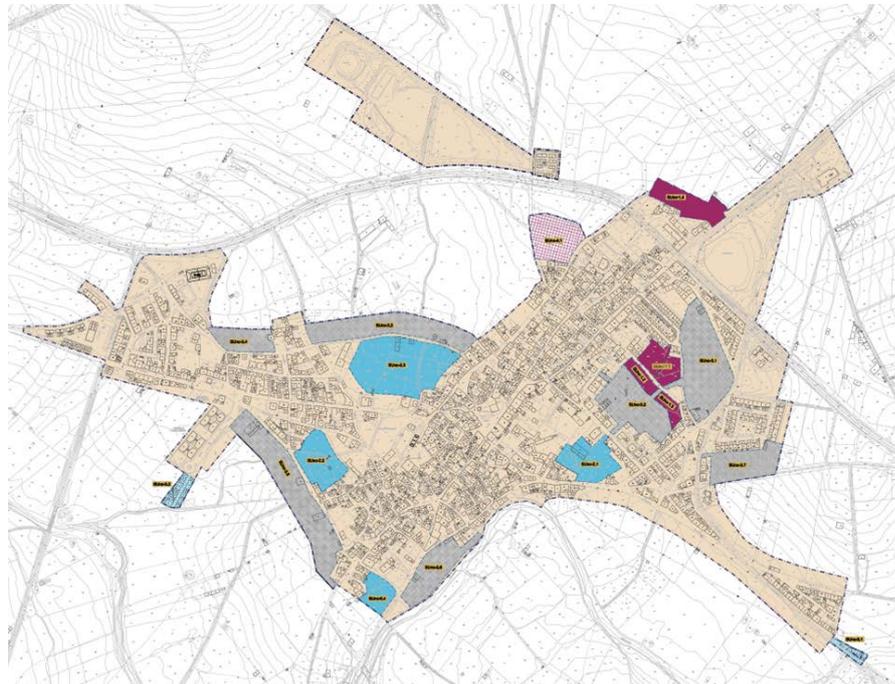
SUnc. Suelo Urbano no consolidado.

Se clasifican como Suelo Urbano no consolidado los no incluidos en la categoría anterior por no contar con algunas de las determinaciones exigibles y aquellos suelos consolidados en los que el plan proyecta operaciones de reforma como apertura de calles. En función de su grado de consolidación y de las actuaciones necesarias para alcanzar la categoría de consolidado, se distinguen los siguientes:

- SUnc.0. Suelos integrados en la estructura del suelo urbano que deben completar alguna infraestructura o servicio urbano por faltar o por no ser suficiente para el aprovechamiento permitido por el planeamiento. Se pueden desarrollar mediante la delimitación de una UAU que debe ser el ámbito de reparto de las cargas de urbanización y ejecución de servicios urbanos pendientes.
- SUnc.1. Suelos integrados en el suelo urbano en los que está pendiente el cumplimiento de algún deber (urbanización y/o cesiones de viales y del porcentaje de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración), para adquirir los derechos urbanísticos de la propiedad del suelo. Se pueden desarrollar mediante UAE realizando las actuaciones pendientes de forma simultánea a la edificación.
- SUnc.2. Suelos integrados en la estructura del suelo urbano que deben completar la urbanización o ser reformados o realizar la apertura de un viario. Se deben desarrollar mediante la delimitación de UAU que será el ámbito de reparto de beneficios y cargas de la actuación, y tendrá el alcance necesario para definir las actuaciones pendientes.

En estas zonas se actúa sobre suelo urbano consolidado, por lo que si se parte de la edificabilidad inicial (ordenanza aplicadas a la superficie de solares) siempre será mayor que la resultante, que es la ordenanza aplicada a la superficie final, tras ceder viales. No se prevé por tanto aumento de aprovechamiento.

- SUnc.3. Suelos no urbanizados para los que se propone su transformación urbanística para completar el suelo urbanizado. Son suelos limítrofes o interiores de grandes manzanas sin desarrollar. Se deben desarrollar mediante la delimitación de UAU que serán el ámbito de reparto de beneficios y cargas. Todos los deberes urbanísticos están pendientes, ya que son nuevos desarrollos.



- SUnc.4. Suelos desarrollados la margen del planeamiento que no precisan operaciones de transformación urbanística, sino regularizar su situación urbanística y cumplir con los deberes urbanísticos pendientes. No precisan obras de urbanización.

Regulación de usos en SU. ZOU.

El Plan divide el núcleo en Zonas de Ordenación Urbanística, estando cada una de ellas integrada por áreas con tejido urbano de similares características (edad, tipología, morfología, etc.) y se constituyen en el ámbito de aplicación de las ordenanzas.

En Torremocha se han definido cinco ZOU:

A\_ Núcleo Tradicional.

Se identifica como Núcleo Tradicional el ámbito urbano cuya estructura, morfología y tipologías edificatorias responden a los distintos estratos históricos originarios del municipio.

Se trata de suelos consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar, con tipología edificatoria EMC (edificaciones en manzana compacta) o EAV (edificaciones alineadas a vial), entre medianeras, sin patios o con pequeños patios en el interior situados de forma heterogénea.

Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:

- a) Conservación del medio urbano tradicional.



b) Mantenimiento de las tipologías edificatorias y formas de ocupación tradicionales.

c) Equilibrio del casco histórico mediante el fomento de la diversificación de usos.

#### B\_ Ampliación del núcleo.

Se identifica como Ampliación del núcleo el ámbito urbano definido por las zonas de crecimiento del núcleo tradicional con promociones de viviendas unifamiliares adosadas.

Se trata de suelos consolidados y/o parcialmente consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar y tipologías diversas con predominio de la tipología edificatoria EAA (edificaciones aisladas adosadas).

Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:

a) Consolidar el medio urbano caracterizado por un parcelario más regular con parcelas de tamaño medio, con mejores condiciones de ventilación y soleamiento, limitando la ocupación de parcela o manzana y aumentando el ancho efectivo de viales de nueva creación.

b) Mantenimiento relativo de las tipologías y formas de ocupación tradicionales, permitiendo una mayor variedad de tipologías que afecten a frentes completos de manzana o grupos homogéneos dentro de ella.

c) Equilibrio del núcleo urbano mediante el fomento de la diversificación de usos.

#### C\_ Residencial Aislada.

Se identifica como Residencial Aislada el ámbito urbano destinado a uso residencial de baja ocupación.

Se trata de suelos de las zonas de bordes y crecimiento libres u ocupados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar aislada, adaptadas a la orografía del terreno, con tipología edificatoria EAE/EAA: edificaciones exentas o adosadas en solares no homogéneos.

El objetivo de ordenación de esta ordenanza es consolidar los bordes o vacíos del tejido urbano con usos residenciales de baja densidad y bajo impacto visual, paisajístico y ambiental. Hay dos áreas según el tamaño de la parcela.

#### D\_ Residencial Plurifamiliar.

Se identifica como Residencial Plurifamiliar el ámbito urbano destinado a uso residencial plurifamiliar.

Se trata de suelos ocupados por bloques de viviendas con tipología edificatoria EAE: edificaciones exentas.

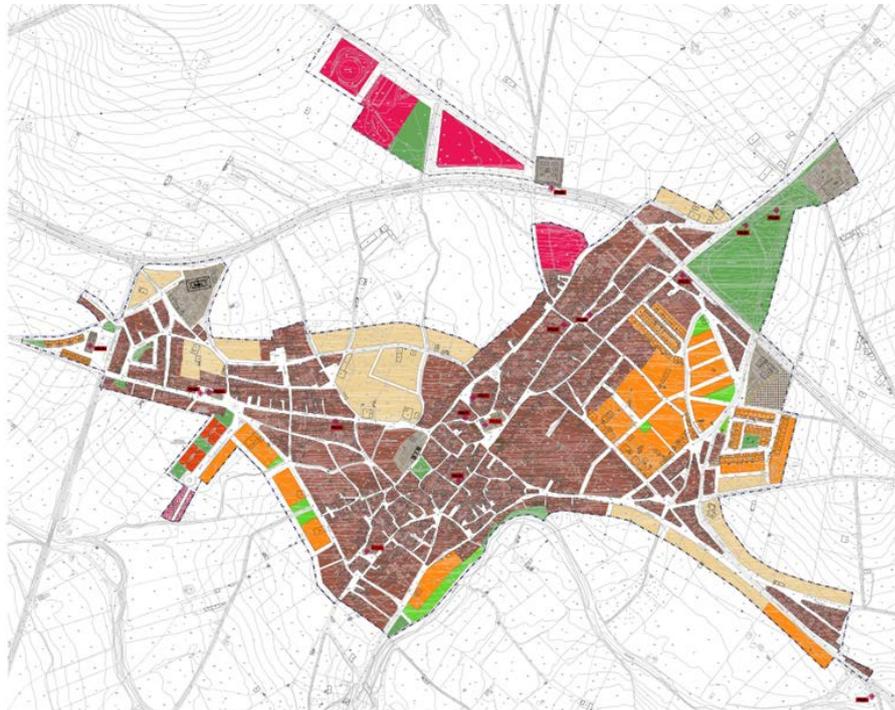
El objetivo de esta ordenanza es no dejar fuera de ordenación de las edificaciones residenciales públicas existentes.

P\_Usos productivos.

Se identifica como zona de Uso Productivo el área de suelo calificada para uso global productivo: terciario, industrial o almacenaje.

Son suelos reservados para su destino a usos de almacenaje vinculados a actividades agroganaderas, uso industrial o productivo y usos logísticos, en parcelas de dimensión mínima de doscientos (200) metros cuadrados, con tipología edificatoria EAE/EAA: edificaciones exentas o adosadas.

Los objetivos de esta ordenanza son la regulación de áreas específicas para la implantación de usos productivos que permitan el desarrollo económico del municipio, considerando los usos propios del núcleo rural.



Catálogo de Bienes Protegidos.

El Catálogo de Bienes Protegidos se ha realizado a partir de la información facilitada por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Educación y Cultura. Se han facilitado los siguientes inventarios:



- Inventario de Bienes Inmuebles (14 elementos).
- Inventario de Arquitectura Vernácula (14 elementos).
- Inventario de Patrimonio Arqueológico (7 elementos).

Todos los elementos de estos inventarios son incluidos en el catálogo, junto con otros elementos de arquitectura vernácula localizados en el término municipal y son determinaciones de la ordenación estructural.

Se protege también el Silo, que no está incluido en ninguno de los inventarios, con el carácter de determinación detallada.

Se han visitado casi todos los elementos para confirmar situación y determinar su grado de protección y estado de conservación. Su grado de protección y las obras admisibles se realizan a partir de las determinaciones del artículo 88 del Replanex.

De conformidad con la Subsección Quinta del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007), el catálogo se compone de unas normas generales de protección, determinaciones específicas para cada nivel de protección, y fichas individualizadas de cada elemento protegido.

Las Normas de protección y las fichas individualizadas conforman un documento independiente perteneciente al PGM. La situación de los bienes se realiza en el plano de afecciones del suelo no urbanizable, y en el plano de calificación del suelo urbano.

Cuantificación de la Ordenación del Plan General Municipal.

Relación entre SNU Común y Protegido del T.M.

		<b>PGM</b>	
SU		55,53	0,87%
SNU	Común	1.941,45	30,39%
	Protegido	4.390,43	68,74%
<b>Total</b>		<b>6.387,41</b>	<b>100,00%</b>

Suelo Urbano Consolidado, No Consolidado y Urbanizable.

		<b>NN.SS</b>	<b>PGM</b>	
<b>S. Urbanizable</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	
<b>S. Urbano</b>	Consolidado	40,34	46,32	83,41%
	No consolidado	16,89	9,21	16,59%
	<b>Total</b>	<b>57,23</b>	<b>55,53</b>	<b>100,00%</b>

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE  
EXTREMADURA (ARTÍCULO 59 DE LA LOTUS)**

Sección 2.ª: Rº 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 Infraestructuras, Transporte y Vivienda.

**CERTIFICA:**

Que con fecha 01/12/2023 y n.º CC/044/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal "simplificado".

Municipio: Torremocha.

Aprobación definitiva: 25 de mayo 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).

Mérida, 1 de diciembre de 2023.

• • •

