



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

*ACUERDO de 30 de junio de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre aprobación definitiva del Plan General Municipal "simplificado" de Hinojosa del Valle. (2024AC0034)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión de 30 de junio de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

### I. ANTECEDENTES

El 06/02/2013 el pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente epigrafiado, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días. El anuncio se publicó en los DOE de 07/03/2013 y 25/10/2013, y en prensa el día 15/01/2016.

El 08/08/2015 la Dirección General de Medio Ambiente formuló la Memoria Ambiental, según lo previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio Ambiente y en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El 30/09/2015 se aprueba provisionalmente el Plan en un pleno municipal extraordinario, sometiéndolo de nuevo a información pública. El anuncio se publicó en prensa el 15/01/2016 en el DOE el 26/01/2016, siendo aprobado provisionalmente, de nuevo, el 28/06/2018.

El asunto fue estudiado por la CUOTEX en su sesión de 30/11/2018, en la que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación definitiva.

Con fecha 21/12/2020 el Pleno municipal aprobó provisionalmente una nueva propuesta que pretende resolver las deficiencias puestas de manifiesto por la CUOTEX de 30/11/2018.

### II. COMPETENCIA

La Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), modificada por el Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, dispone en su disposición transitoria cuarta que los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la LSOTEX, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4



años desde la entrada en vigor de la LOTUS, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia. En consecuencia, habiendo sido aprobado inicialmente el presente Plan General Municipal con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUS, se tramita de acuerdo con lo previsto en la LSOTEX.

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

A la vista de lo establecido en el art. 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 art. 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 arts. 77 y siguientes la LSOTEX.

### IV. ANÁLISIS

Se ha seguido la tramitación ambiental legalmente prevista, dando como resultado la formulación de la Memoria Ambiental el 03/08/2015 por la Dirección General de Medio Ambiente.

El asunto fue examinado en la sesión de la CUOTEX de 30/11/2018, que acordó dejar en suspenso el pronunciamiento sobre la aprobación definitiva hasta tanto se complete, justifique y corrija su documentación de conformidad con lo indicado en el propio acuerdo.

Con fecha 16/06/2022 se ha aportado nueva documentación que completa el expediente, realizándose la actual propuesta con una mayor precisión y calidad, que ha sido ratificada mediante nuevo acuerdo plenario de 21/12/2020.



Se aportan los justificantes del registro de salida de 07/02/2019 de la comunicación al Ministerio de Hacienda sobre la posible afección a bienes de su titularidad y de la solicitud de informe a la Dirección General de Salud Pública, en aplicación del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria. Éste último se entiende favorable al no haberse emitido en el plazo de 3 meses (disposición adicional cuarta de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

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, se ha optado por un planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado, al contar Hinojosa del Valle con una población inferior a 5.000 habitantes de derecho, y se propone para su aprobación un Plan General Municipal que se adapta en lo básico a la estructura documental prevista en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (REPLANEX). Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal, con las peculiaridades específicas que posibilita el régimen simplificado. Así, se establecen unas cesiones dotacionales del 10% de la superficie de cada unidad.

El Plan clasifica la totalidad del suelo del término en suelo urbano y no urbanizable, estableciendo dentro de éste el común y seis zonas de protección diferenciadas. La ordenación propuesta delimita diez unidades de actuación y dos actuaciones singulares. No se delimita ningún sector de suelo urbanizable. La superficie de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos no supera el 50% de la correspondiente al suelo urbano no consolidado del núcleo urbano. En concreto, los nuevos desarrollos suponen el 42,38% del suelo urbano consolidado.

La nueva normativa urbanística aprobada provisionalmente corrige las observaciones señaladas en el anterior acuerdo de la CUOTEX relativas a corrección de errores, eliminación de referencias a suelo urbanizable, que no se delimita, previsión de usos del suelo no urbanizable, edificabilidad de las actuaciones en suelo urbano no consolidado y eliminación de reserva de vivienda de protección pública.

Cabe concluir que el Plan General Municipal se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en los arts. 77 y siguientes la LSOTEX y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.



## 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 art. 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 (art. 79.2 de la LSOTEX).

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

Por otro lado, y a los efectos previstos en el art. 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 (art. 79.1.f de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 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 (arts. 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 11 de julio de 2022.

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

### 1.- Título: CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL

#### 1.1.- Capítulo: Definiciones Generales (*Estructural*)

##### 1.1.0.0.1.-Definiciones generales

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

##### **Parámetros urbanísticos**

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

##### **Alineación**

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

##### **Manzana**

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

##### **Parcela o parcela urbanística**

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

##### **Línea de edificación**

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

##### **Ancho de vial**

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

##### **Rasante**

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

##### 1.1.0.0.2.-Parcela

##### **Parcela edificable**

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



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

**Parcela mínima**

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

**Parcela afectada**

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

**Parcela protegida**

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

**Linderos o lindes**

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

**Lindero frontal o frente de parcela**

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

**Fondo de parcela**

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

**Círculo Inscrito**

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

**Cerramiento de parcela**

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

**1.1.0.0.3.-Posición de la edificación****Edificación alineada**

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

**Fondo edificable**

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

**Profundidad máxima edificable**

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

**Edificación retranqueada**

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

**Patio abierto**

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

**Superficie libre**

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

**Edificación aislada**

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

**Separación entre edificaciones**

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

**Edificación libre**

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

**1.1.0.0.4.-Intensidad de la edificación****Superficie ocupada**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

**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.

**Superficie edificable**

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

**Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad**

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



### 1.1.0.0.5.-Volumen y forma de la edificación

#### **Nivel de rasante**

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

#### **Altura de la edificación**

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

#### **Altura total**

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

#### **Altura de las instalaciones**

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

#### **Altura de planta**

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

#### **Altura libre de planta**

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

#### **Planta Baja**

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

#### **Planta de pisos**

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

#### **Entreplanta**

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

#### **Bajo cubierta**

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

#### **Sótano**

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

#### **Semisótano**

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



**Cuerpos volados**

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

**Cuerpos cerrados**

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

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

**Cuerpos abiertos**

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

**Elementos salientes**

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

**Volumen de la edificación**

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

**Pendiente de cubierta**

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



## **2.- Título: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ESTRUCTURAL**

### **2.1.- Capítulo: Generalidades (*Estructural*)**

#### **2.1.0.0.1.-Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de este Plan General de Ordenación Urbana es el término municipal de HINOJOSA DEL VALLE, abarcándolo en su totalidad y regulando las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

#### **2.1.0.0.2.-Vigencia**

El presente Plan General entrará en vigor desde su publicación, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 3 del artículo 79 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la revisión anticipada, si se produjeran alguna de las circunstancias determinantes de ésta.

El presente Plan General sustituye plenamente a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de HINOJOSA DEL VALLE aprobadas definitivamente con fecha 2006.

#### **2.1.0.0.3.-Criterios de revisión**

La reconsideración total de la ordenación establecida y, en todo caso, de la ordenación estructural del Plan General Municipal, requiere su revisión, según lo establecido en el artículo 81.1 de la Ley 15/2001.

La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento, según se establece en el artículo 118 y ss. del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

A los ocho (8) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, conforme a lo establecido en el artículo 81, apartados 1 y 2 de la Ley 15/2001 y 156 del Reglamento de Planeamiento. Del mismo modo, se contempla la posibilidad de revisión por razones de urgencia o excepcional interés público, prevista en el artículo 81.2 de la Ley 15/2001.

No se fijan en este Documento criterios fijos para que se proceda a su revisión, pudiendo realizarse, a criterio razonado del Ayuntamiento, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen, conforme a lo establecido en el artículo 156 del Reglamento de Planeamiento.

#### **2.1.0.0.4.-Naturaleza y obligatoriedad**

El Plan General se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación definitiva, constituido por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo; la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y sus modificaciones, Ley 9/2010 y Ley 10/2015; los Reglamentos de Planeamiento de Extremadura (RPE), Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas y demás legislación complementaria.

Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan General, especialmente en su normativa, de forma que cualquier intervención de carácter provisional o definitiva sobre el territorio municipal, sea de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas.



#### **2.1.0.0.5.-Administración actuante**

El Ayuntamiento y los órganos de las Administraciones estatal, autonómica y local con competencia para la aprobación y ejecución de Planes Parciales y Especiales, tendrán el carácter de Administración actuante, ejercerán su competencia de conformidad con las determinaciones, previsiones y plazos contenidos en el Plan General, coordinarán entre sí sus actuaciones respectivas, mantendrán la máxima publicidad de sus actos y suscitarán la iniciativa privada y la participación pública en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico.

#### **2.1.0.0.6.-Alcance normativo**

1. El alcance normativo del Plan deriva del contenido y jerarquía de los documentos que lo integran, de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

1º. Normas urbanísticas.

2º. Planos y fichas de ordenación y

gestión. 3º. Memoria descriptiva y

justificativa.

Además, y según lo definido en el artículo 75 apartado 1 de la LSOTEX, el Plan General identifica y distingue las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada. En este sentido, en el presente documento de Normas Urbanísticas, se identifican como estructurales o de detalle cada uno de sus capítulos. Del mismo modo, los documentos (planos, fichas, orden de prioridades, etc.), que reflejen las determinaciones a las que se haga alusión en cada uno de los artículos, serán estructurales o de detalle en función de la clasificación como tal del artículo correspondiente.

2. La normativa de protección del Plan General tendrá el carácter complementario fijado en el artículo 86 del RP.

3. Los demás documentos que constituyen la documentación del Plan tendrán carácter meramente informativo.

4. La cartografía a escala 1/1.000 que ha servido de base para la redacción del Plan General tiene el carácter de cartografía municipal oficial a efectos de su utilización obligatoria para reflejar el emplazamiento de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia municipal.

Para la correcta interpretación del documento del Plan General se han de tener en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Las Normas de este Plan General se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria.

2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

4. Cada uno de los documentos del Plan General predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, detallados en la Memoria.



#### **2.1.0.0.7.-Modificaciones al PGM**

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se considerarán modificaciones del Plan General:

a. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación de suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase.

c. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general.

4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión del mismo.

#### **2.1.0.0.8.-Interpretaciones al PGM**

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de HINOJOSA DEL VALLE, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Extremadura y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

3. El Ayuntamiento y en último caso como organismo de tutela, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación.

4. Los posibles errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse por el órgano que aprueba el plan definitivamente, en aplicación de la normativa de procedimiento general.



## **2.2.- Capítulo:** Disposiciones (*Estructural*)

### **2.2.0.0.1.-Instrumentos de desarrollo**

Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a. Instrumentos de ordenación.
- b. Instrumentos de gestión.
- c. Instrumentos de ejecución.
- d. Instrumentos de política de suelo y de vivienda.

### **2.2.0.0.2.-Instrumentos de desarrollo de planeamiento**

1. Para el desarrollo del Plan General se formularán con arreglo a lo previsto en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y en estas Normas Urbanísticas, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. La delimitación de estos desarrollos será la definida en los Planos de Ordenación del Plan General, estableciéndose que para su delimitación detallada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada, y al menos en la escala 1/1.000 de la cartografía oficial.

3. Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeros reajustes de alineaciones y rasantes o de reordenación del volumen de una manzana o elemento de la morfología urbana, de acuerdo siempre con las determinaciones del Plan General, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, con el alcance previsto en el artículo 73 de la LSOTEX, y en el artículo 65 del R.P.

4. En desarrollo, complemento o mejora de las previsiones contenidas en el Plan General, podrán formularse Planes Especiales con las finalidades previstas en el artículo 72 de la LSOTEX, y en el artículo 76.2 del R.P.

5. En cuanto a la documentación que se deba aportar y a sus formatos, estos deberán adaptarse al criterio de representación requerido por el Ayuntamiento.

### **2.2.0.0.3.-Desarrollo obligatorio**

1. En caso de recogerse suelos urbanizables, se desarrollarán obligatoriamente mediante Programas de Ejecución, que incluyan o no Planes Parciales, los sectores completos de suelo urbanizable en los que no se haya establecido la ordenación detallada en el Plan General, o aquéllos otros que, aun teniéndola establecida, precisen complementarla o mejorarla a través de la correspondiente modificación, según lo previsto en el artículo 71 de la LSOTEX.

2. La formulación de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior (dependiendo de la adecuación del instrumento para la resolución urbanística del área) será obligatoria para el desarrollo de las áreas de suelo urbano no consolidado, que así lo especifiquen en su ficha correspondiente.



3. Se desarrollarán mediante Planes Especiales de Ordenación, salvo que se encuentren incluidas o adscritas a ámbitos de Planes Parciales o resulten ordenados pormenorizadamente por el Plan General, aquellas áreas donde sea precisa la creación, ampliación, mejora o protección de infraestructuras, dotaciones, espacios libres, conjuntos de interés cultural o social y, en general, todas las definidas por el artículo 72 de la LSOTEX.

#### **2.2.0.0.4.-Adecuación al PGM**

1. Los Planes Parciales, según lo establecido en los artículos 71 y 80 de la LSOTEX, podrán modificar la ordenación establecida en el Plan General, con el objeto de su mejora, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el propio Plan General.

2. Los Planes Especiales de Ordenación, según lo establecido en el artículo 72.5 y 80 de la LSOTEX, podrán modificar las determinaciones del Plan General Municipal a cuyo desarrollo, complemento o mejora se refieran.

3. Los Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 73 de la LSOTEX, respetarán las determinaciones del Plan General, no pudiendo introducir, en contra de lo previsto en él, modificaciones del destino urbanístico del suelo, ni incrementos de aprovechamiento urbanístico, ni afectar negativamente de cualquier modo al funcionamiento de las dotaciones públicas. Podrán establecer nuevas alineaciones, rasantes y volúmenes, así como el viario o suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones.

4. En cualquier caso, cualquier figura de desarrollo del Plan General se deberá adecuar al mismo en lo que respecta a las normas zonales de aplicación, condiciones generales de los usos, la edificación y la urbanización, etc., según lo regulado en estas Normas. En el supuesto de que la referida figura modifique las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal, tanto las correspondientes a la ordenación detallada como a la estructural, se deberán especificar claramente todos aquellos parámetros que hayan sido modificados.

#### **2.2.0.0.5.-Ámbitos de ejecución**

La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan General se podrá realizar:

a) Mediante las unidades de actuación delimitadas, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, como ámbitos para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución material del planeamiento y como ámbito de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo establecido en el artículo 105, apartado 1.c de la LSOTEX.

En suelo urbano, y según lo establecido en el artículo 123 de la LSOTEX, las unidades de actuación podrán ser discontinuas.

b) Mediante el régimen de obras públicas ordinarias, en el suelo urbano en que no sea posible o idónea la delimitación de unidades de actuación.

#### **2.2.0.0.6.-Sistemas de ejecución**

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de actuación que se han delimitado, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LSOTEX en su artículo 125, ya sean de gestión directa, como los de cooperación y expropiación; o indirecta, como los de compensación o concertación.



2. En relación con lo previsto en el artículo 126 de la LSOTEX, el Ayuntamiento de HINOJOSA DEL VALLE deberá determinar el sistema de ejecución, de oficio o a instancia de particular. Si se opta por uno de los sistemas públicos, o de gestión directa, deberán motivarse las razones de interés público justificativas de la actuación urbanizadora.
3. La determinación de los sistemas de ejecución se sujetará en todo caso a los criterios de la LSOTEX.

#### **2.2.0.0.7.-Desarrollo de la ejecución**

El desarrollo de la ejecución de los diversos ámbitos requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a todos los terrenos de la unidad o unidades de actuación a ejecutar, según indica el artículo 117 de la LSOTEX, de:

- a) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades de actuación, que determina y organiza la actividad de urbanización, identificando definitivamente el ámbito de aquéllas previstas en el Plan (artículos 118 y 124 de la LSOTEX).
- b) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, conjuntamente o con posterioridad a la redacción del Programa de Ejecución. En el caso de las obras públicas ordinarias, los propios proyectos de urbanización podrán delimitar unidades de actuación (artículos 121 y 124 de la LSOTEX).

#### **2.2.0.0.8.-Programas de ejecución**

1. Los Programas de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:
  - a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.
  - b) Proyecto de urbanización o, al menos, Anteproyecto de urbanización. La documentación necesaria se fijará por parte del Ayuntamiento.
2. En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar con el agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.
3. El Programa de Ejecución contendrá, además, una proposición jurídico-económica comprensiva del desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios; estimación de la totalidad de los gastos de urbanización; forma de la retribución de la gestión, etc., según lo regulado en el artículo 119 de la LSOTEX.

#### **2.2.0.0.9.-Proyectos de Urbanización**

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes de ordenación urbanística. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la provincia.



2. Los proyectos de urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias, al previsto para los Planes Parciales de Ordenación. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con planes de ordenación urbanística o los Programas de Ejecución.
3. La documentación necesaria que deberá tener un proyecto de urbanización se fijará por parte del Ayuntamiento, y cumplirá en todo caso lo necesario para garantizar el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el Capítulo correspondiente de estas Normas.

#### **2.2.0.0.10.-Segregación y parcelación de fincas**

1. Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano se tramitarán con carácter previo o simultáneo y como expediente separado de los proyectos de urbanización o edificación en su caso, y deberán contener como mínimo los siguientes documentos:
  - a) Plano de situación y parcelario actual en cartografía oficial.
  - b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5 % y a escala mínima 1/500.
  - c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.
  - d) Certificado de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
  - e) Justificación de la parcelación de acuerdo a estas Normas.
2. En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan, justificándose debidamente las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.
3. En las divisiones o segregaciones de fincas se seguirá la regla de lindes rectos y normales a las alineaciones oficiales y se procurará la uniformidad en el fraccionamiento resultante.
4. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el Suelo no Urbanizable, en el suelo urbanizable que carezca de Programa de Ejecución definitivamente aprobado, ni en suelo urbano mientras no se encuentre aprobada la ordenación detallada a escala 1/1000 establecida por el Plan General. Se exceptúan de esta regla las segregaciones indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de las unidades de actuación.
5. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia municipal, según lo estipulado en el artículo 180 de la Ley 15/2001.

#### **2.2.0.0.11.-Reparcelación**

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a los planes de ordenación urbanística, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Según el artículo 42.4 de la LSOTEX, "La delimitación de la unidad de actuación urbanizadora tras la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo





de forma voluntaria y forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo".

1. El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o de oficio por la Administración actuante.
2. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación.

#### **2.2.0.0.12.-Proyectos de obras públicas ordinarias**

Son aquellos proyectos técnicos, que según lo establecido en el artículo 155 de la LSOTEX, tienen por objeto:

- a) La ejecución de las obras aisladas no previstas por el planeamiento urbanístico.
- b) Aquellas en que no sea preciso ni conveniente delimitar unidades de actuación urbanizadora.

Se podrá otorgar licencia de edificación condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, mediante garantía del importe íntegro de las obras de urbanización, en los términos definidos en el artículo 157.2 de la LSOTEX. En este sentido, el Ayuntamiento podrá articular un sistema gradual de imputación en función de la parte de urbanización pendiente de ejecutar.

Además, se podrán conceder las licencias de edificación con la aportación del acta de comprobación de replanteo de la urbanización, y la ejecución del encintado de aceras, o la acreditación de un nivel de ejecución equivalente.

Por otra parte, en el procedimiento de otorgamiento de licencia, ésta recogerá el compromiso del propietario a no utilizar la edificación hasta la obtención de la licencia de primera ocupación, condicionada su concesión a la existencia en la urbanización, como mínimo, de los servicios y accesos rodados necesarios para el uso de la citada edificación. En todo caso, hasta la conclusión total de las obras de urbanización y su recepción por parte del Ayuntamiento, no se podrán transmitir o ceder los inmuebles.

#### **2.2.0.0.13.-Proyectos de edificación**

Son aquéllos que contienen todas las determinaciones de ámbito municipal o sectorial aplicables, de obligado cumplimiento, para la posterior ejecución de algún tipo de las obras de edificación definidas en estas Normas Urbanísticas.

Los proyectos de edificación, según su objeto, se integrarán en los grupos siguientes:

- a) Proyectos que tienen por objeto las obras a realizar en los edificios.
- b) Proyectos que tienen por objeto obras de demolición.
- c) Proyectos de nueva edificación.



#### 2.2.0.0.14.-Obras de edificación

1. A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a. Obras en los edificios.
- b. Obras de demolición.
- c. Obras de nueva edificación.

2. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

3. Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado; pueden ser de dos tipos:

- a. Demolición total.
- b. Demolición parcial.

4. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

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

d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

#### 2.2.0.0.15.-Otras actuaciones urbanísticas

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A. Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B. Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:



- a. La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
  - b. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - c. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
  - d. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - e. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
  - f. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
  - g. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  - h. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
  - i. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - j. Vertederos de residuos o escombros.
  - k. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - l. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
  - m. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- C. Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:
- a. Vallados de obras y solares.
  - b. Sondeos de terrenos.
  - c. Apertura de zanjas y catas.
  - d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.
  - e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

#### **2.2.0.0.16.-Proyectos de actividades e instalaciones**

1. Se entienden por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.



2. Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a. Proyectos de instalaciones de actividades: Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b. Proyectos de mejora de la instalación: Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

### **2.2.1.- Subcapítulo: Condiciones generales del suelo**

#### **2.2.1.0.1.-Tipos de suelo por la clasificación**

1. El Plan General divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

a) Suelo urbano: constituido por aquellos terrenos que cumplan las determinaciones fijadas en el artículo 9 de la LSOTEX, y en el que, según el mismo, se distinguen las siguientes categorías:

a.1) Suelo urbano consolidado.

a.2) Suelo urbano no consolidado.

El suelo urbano aparece delimitado en el plano de "Calificación del suelo y alineaciones", E: 1/1.000, y se regula específicamente en estas normas

b) Suelo urbanizable: constituido, según el artículo 10 de la LSOTEX, por aquellos terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento, para poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos establecidos en la LSOTEX y determinados, en virtud de ella, en el planeamiento de ordenación urbanística.

El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano de Clasificación del suelo ", E: 1/1.000 y se regula específicamente en estas Normas.

c) Suelo no Urbanizable: constituido por aquellos terrenos en que concurra alguna de las circunstancias fijadas en el artículo 11 de la LSOTEX, y en el que se distinguen las siguientes categorías:

c.1) Suelo no Urbanizable Protegido: que lo podrá ser por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos.

Aparece grafiado con el código SNUP. Dentro de esta categoría el Plan General distingue diversas subcategorías, especificadas en el Capítulo correspondiente de estas Normas.

c.2) Suelo no Urbanizable común, que aparece grafiado con el código SNU.

La delimitación del Suelo no Urbanizable, así como de sus categorías aparece fijada en el plano "Clasificación del suelo", E: 1/10.000,. El Suelo no Urbanizable se regula específicamente en estas normas.



### 2.2.1.0.2.-Tipos de suelo por tipología de dotaciones

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) **Sistemas generales:** son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio, dando servicio a toda o gran parte de la población del municipio.

Los sistemas generales son aquellos elementos que sirven a toda la ciudad, tales como Espacios libres, Equipamientos, Red viaria y Servicios e infraestructuras

El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, en relación con su obtención, es el regulado en las presentes normas.

Todos los sistemas generales son propiedad pública.

b) **Dotaciones locales:** son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de áreas inferiores establecidos por el planeamiento.

El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su obtención, es el regulado en estas normas.

El señalamiento de dotaciones locales a los efectos de su obtención y valoración figuran en el plano "Régimen y gestión del Suelo Urbano", E: 1/1.000.

### 2.2.1.0.3.-Tipos de suelo por calificación

1. Mediante su calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter global para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.

La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano no consolidado sujetas a planeamiento de desarrollo, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Por razón de su aptitud urbanística se diferencian los siguientes usos:

a) **Usos característicos:** son aquellos usos que directamente corresponden a las calificaciones previstas en el Plan General para una determinada área del suelo urbano, o sector del suelo urbanizable, o de zonas diferenciadas de dichas áreas o sectores.

b) **Usos compatibles:** constituyen un sistema de usos supeditados a los característicos, que, en unos casos cooperan para el correcto funcionamiento de aquéllos, y en otros completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Cuando así se establezca en el Plan pueden tener carácter alternativo respecto del uso característico.

Estos usos compatibles, por la caracterización de su origen no impuesto directamente por el Plan General, no intervienen en el cálculo de aprovechamiento medio de las unidades de actuación.



c) Usos prohibidos: son aquellos que por su grado de incompatibilidad con los usos característicos quedan excluidos del ámbito de que se trate.

d) Usos provisionales: son aquellos que por no estar prohibidos por el Plan General, podrán establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.

Estos usos podrán autorizarse de acuerdo con las disposiciones vigentes de la LSOTEX en su artículo 187.

3. Las condiciones particulares de los usos característicos, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza y régimen de relación, aparecen regulados en el Título IV de las presentes Normas.

4. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran, para el suelo urbano, en el plano de "Clasificación del suelo y ordenanzas.

#### **2.2.1.0.4.-Tipología de suelo por el planeamiento aplicable**

Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

a). En el SUELO URBANO:

a.1) Suelo urbano consolidado, ordenado de modo directo y finalista cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle, fijadas por el Plan General para la zona de que se trate, bien en las correspondientes Normas Zonales o en aquellas Áreas de Planeamiento Incorporado en las que se haya efectuado la equidistribución de cargas y beneficios.

a.2) Suelo urbano no consolidado, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones contenidas en las Unidades de Actuación.

Dichos ámbitos de ordenación se definen:

- Unidades de Actuación, caracterizadas por fijar el Plan General las determinaciones de planeamiento básico y de detalle, y remitir únicamente la gestión a desarrollo posterior.

b). En el SUELO URBANIZABLE:

b.1) Sectores de suelo urbanizable (S-nº), pendientes de su posterior desarrollo por medio de los Planes Parciales y Programas de Ejecución correspondientes.

#### **2.2.1.0.5.-Tipología de suelo por el tipo de gestión urbanística**

a). Por razón de la gestión urbanística el Plan General distingue en suelo urbano:

a.1) Los ámbitos constituidos por las unidades de actuación (UA) en suelo urbano no consolidado, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.

a.2) Los ámbitos de suelo urbano consolidado donde no es posible delimitar unidades de actuación, pero precisan de reparcelación para completar las dotaciones locales; en estas zonas se definirán actuaciones aisladas a realizar mediante el sistema de obras públicas ordinarias.



- b) La ejecución de la ordenación urbanística prevista por el Plan General para el suelo urbanizable tendrá lugar a través de actuaciones en cada uno de los sectores que a tal efecto se delimiten en el planeamiento de desarrollo.
- c) Las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión en suelo urbanizable, en cuanto a la obtención de sistemas generales, son las que contiene el plano de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/10.000 y en suelo urbano los que contiene el plano de "Régimen y Gestión del Suelo Urbano", E: 1/1.000.



### **3.- Título: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

#### **3.1.- Capítulo: Directrices (*Estructural*)**

##### **3.1.0.0.1.-Generalidades**

Independientemente de que la Ordenación Estructural y Detallada se fija en planos con la letra E u O, y en la Normativa a través del enunciado del Título al que corresponda, en todos los casos se estará a lo dispuesto en la LSOTEX y el REPLANEX, para determinar con mayor precisión las condiciones de la ordenación y en ningún caso podrá ser contraria a esta legislación.

#### **3.2.- Capítulo: Condiciones edificatorias Suelo No Urbanizable(*Estructural*)**

##### **3.2.0.0.1.-Definición y categorías del suelo no urbanizable**

1. Constituyen el Suelo no Urbanizable:

a) Los sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura;

la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitat, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 49/97/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura; la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del mismo; la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

b) Los que el Plan General considera necesario preservar por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; por su valor estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el Plan General.

2. Los terrenos que constituyen el Suelo no Urbanizable aparecen grafiados en el plano nº 1. "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales", E: 1/50.000 y E:1/25.000 se señalan con el código SNU.

Se distinguen las siguientes categorías:

1) Suelo no Urbanizable Protegido: aparece grafiado con el código SNUP. Dentro de esta categoría el Plan General distingue las siguientes subcategorías:

Por su valor natural como ecosistemas:

- SNUP-A. Suelo no urbanizable de protección especial Ambiental de Cauces





- SNUP-N. Suelo no urbanizable de protección Natural.
- SNUP-E. Suelo no urbanizable de protección especial Estructural de Vías pecuarias
- SNUP-EA. Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola
- SNUP-C. Suelo no urbanizable de protección Arqueológica. Por la preservación de infraestructuras y equipamientos:
- SNUP-I. Suelo no urbanizable de protección especial Carreteras y ferrocarril.

2) Suelo no Urbanizable común, que aparece grafiado con el código SNU-C.

En el suelo no urbanizable, los derechos de los propietarios comprenden, según el artículo 13 de la LSOTEX:

"a. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

b. Con la excepción de los adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley."

Los actos a que se refiere el artículo serán los expresamente permitidos en cada caso entre los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, la reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

El Plan General podrá permitir el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento. Podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por la ordenación. Se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.



Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística, mediante la pertinente calificación urbanística, y en las presentes normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del Suelo no Urbanizable y hayan de emplazarse en el medio rural.

#### **3.2.0.0.2.-Parcelaciones en suelo no urbanizable**

1. Se considera unidad rústica apta para la edificación la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.
2. La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable para la obtención de unidades rústicas sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes cumpla las condiciones establecidas en el artículo 3.4.6 siguiente.
3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Las condiciones de las parcelas serán las siguientes:

1. La superficie de cada una de las fincas resultantes de una parcelación, segregación o división deberá superar la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a la categoría de suelo no urbanizable en que se encuentre incluida.
2. En las categorías delimitadas por el Plan General en suelo no urbanizable, donde se admita el uso de vivienda, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser inferior a la parcela mínima definida en cada categoría y siempre igual o superior a hectárea y media; el porcentaje de ocupación se definirá igualmente en cada categoría. La superficie no ocupada por la vivienda deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.
3. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará igualmente a este efecto a lo dispuesto en cada categoría y, en todo caso, en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.
4. Para las construcciones e instalaciones correspondientes a los restantes usos admitidos en suelo no urbanizable, la superficie será la funcionalmente indispensable, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.
5. La unidad rústica apta para la edificación quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

#### **3.2.0.0.3.-Usos y edificaciones en suelo urbanizable no autorizados legalmente**

1. Los usos y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten o puedan adaptarse a las condiciones establecidas en las presentes Normas en la categoría de suelo en que se sitúen. En cualquier caso, seguirán las prescripciones determinadas por la LSOTEX en el artículo 193 y siguientes.

El proyecto de legalización deberá comprender los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. Deberán incluir en todo caso las obras, los trabajos e instalaciones precisos para la



adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y la reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

2. El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.

3. En ningún caso podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo no urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes dominio público, servicio público o en bienes comunales, ni las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos de suelo no urbanizable que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

4. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atenderán a los criterios establecidos con carácter general en el Título IV de estas Normas.

#### 3.2.0.0.4.-**Condiciones de intervención**

1.- Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas Normas, la protección del Medio Ambiente y defensa de los valores paisajísticos en general, forman parte de los objetivos de las mismas. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

a) Para proceder a la apertura de canteras, movimientos de tierras, pozos, explotaciones mineras o industriales, líneas de energía eléctrica u otros similares, será preciso licencia municipal, siendo indispensable que en el proyecto correspondiente figure el señalamiento de las áreas o pasajes afectados, con el Plan de sus diferentes etapas y la solución final, precisando la forma en que se restituirá o se acondicionarán al paisaje los terrenos alterados, incluyendo en los movimientos de tierras los lugares de préstamos y vertederos.

Los vertederos de instalaciones industriales o de basuras, se localizaran en lugares que no afecten al paisaje ni alteren el equilibrio natural.

Para proceder a la apertura de pozos en el supuesto de que vayan a ser ubicados en zona de policía de los cauces, los titulares de los mismos deberán disponer previamente de autorización del Organismo de Cuenca y para todos los casos de apertura de pozos la obligación de obtener la preceptiva concesión administrativa de las aguas antes de poder utilizar los caudales alumbrados.

b) Toda actuación que pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios en la geomorfología, necesitara presentar un estudio de sus consecuencias e impacto ambiental, juntamente con la documentación preceptiva.

c) En los proyectos de construcciones que hayan de quedar situados en el entorno de los núcleos, sectores, o edificios de interés histórico - artístico o pintoresco, que no estén señalados en el presente planeamiento, deberán estudiarse las alturas de edificación previstas y demás características de la edificación para que armonice con todo el conjunto ya existente.

d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino, que por sus características formen parte integrante del paisaje. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, tala o plantación de árboles o cualquier otro aspecto, que suponga cambio de destino agrícola o forestal de los terrenos colindantes, precisara autorización, que se otorgara a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio y del paisaje en general.

2.- Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta cuando se trate de la instalación de anuncios en la proximidad de las carreteras, localización de basureros, cementerios de coches, tendido de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas y cualquier otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.



3.- En el S.N.U. que queda calificado como especialmente protegido, estará prohibida cualquier actividad tanto edificatoria como minera o de extracción así como la tala de arbolado que pueda alterar su configuración y carácter actual.

#### **3.2.0.0.5.-Condiciones de intervención en las zonas forestales, del arbolado y cultivos**

1.- Toda actuación que se pretenda realizar en alguna de las áreas forestales, simplemente arboladas o ajardinadas, deberá proyectarse con un respeto absoluto para las especies destacables y para la conservación o repoblación del conjunto.

2.- Queda prohibido cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales o agrícolas de la zona y de aquellas que condicionen el lugar para usos recreativos y compatibles con el fin de proteger, siendo indispensable la licencia municipal correspondiente. La altura máxima de estas edificaciones será de una planta.

3.- No procederá la corta de arbolado a excepción de aquellos montes que tengan los permisos correspondientes de la Agencia de Medio Ambiente.

#### **3.2.0.0.6.-Condiciones de intervención en los cauces públicos**

Las intervenciones en zonas próximas a los cauces públicos, estarán sujetas a la Ley 29/1985, de 2 de agosto de Aguas.

1.- En primer lugar cabe mencionar que el planeamiento general previsto debe desarrollarse sin afectar negativamente a los posibles cauces que pudieran existir en el ámbito de actuación.

2.- De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura. La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3.- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de las avenidas extraordinarias.

4.- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

5.- Toda actuación que se realice en la zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de dicho Organismo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se deberá aportar proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una relimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto al estado actual como al proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.



6.- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por real Decreto 849/2003, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

7.- Particularmente, para el caso de nuevas urbanizaciones, si las mismas se desarrollan en zona de policía de los cauces, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de cauces afectados, así como analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como de las extraordinarias previsibles para período de retorno de 500 años que se puedan producir en los cauces, a objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada, donde se delimiten las citadas zonas.

8.- Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales residuales.

9.- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

10.- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del GUADIANA, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas debajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

11.- En todo caso deberán respetarse en los márgenes lindantes con los cauces públicos, las servidumbres de 5 m de anchura, según se establece en el Art. 6 del texto refundido de la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de julio (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y en el Art. 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de abril de 1986.

12.- Como norma general los vertidos de aguas residuales deberán contar con la autorización de la Confederación, regulada en el Art. 100 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y el artículo 245y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 de dicho Reglamento.

No obstante, hay que significar que Confederación Hidrográfica del GUADIANA, no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. En este caso, se exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones.



Así mismo, ponemos en conocimiento que el solicitante de la autorización de vertido deberá ser preferentemente al ayuntamiento o, en su caso, una Comunidad de Vertidos constituida a tal efecto, de acuerdo con el artículo 253.3 del reglamento de Dominio Público Hidráulico.

En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales, deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea las reservas de suelo para su construcción fuera del cauce del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

Las instalaciones de depuración, en caso de dimensionarse para más de 2000 habitantes equivalentes, deberán prever la eliminación de nitrógeno y fósforo, cuando la zona receptora del vertido se encuentre afectada por la Resolución de fecha 10 de julio de 2006 de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad, en la que se declaran las Zonas Sensibles en las Cuencas Hidrográficas Intercomunitarias (BOE nº 179 de 28 de julio de 2006)

13.- Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a la Confederación Hidrográfica del GUADIANA

14.- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobada por Real Decreto Legislativo, 1/2001, de 20 de julio (B.O.E. de 24 de julio de 2001), la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertidos de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cuales se establecerán las condiciones necesarias complementarias a las recogidas en la previa autorización del vertido.

En relación con el informe de la Dirección General de Medio Ambiente relacionado con los recursos cinegéticos y piscícolas, deberán contemplarse las siguientes medidas correctoras:

#### **Pasos o Cruces de viales en cursos de agua temporales o permanentes.-**

En los **Puentes o Conducciones** interesa, o bien dejare el lecho natural o bien que las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ellos se evitan la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descalces) sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los acarreo de aguas arriba. Con estas opciones se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpen en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural).

En los **badenes con marcos de hormigón** la losa de hormigón debe disponerse de modo que quede 0,5

m. por debajo de la rasante del lecho del cauce. Los badanes de batería de tubos tienden a desaparecer al no ser ya autorizados por otras administraciones con competencia en materia fluvial. En su instalación uno de ellos debe ser mayor que el resto o, al menos, si son todos iguales, uno se dispondrá por debajo del resto de la batería, de modo que se concentre en él la vena de agua de estiaje manteniendo un calado suficiente. Este tubo mayor o igual debe emplazarse con su base a más de 0,5 m. por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, tomada aguas abajo del badén.

Para los **badenes en losa o plataformas de hormigón** (vados), el perfil transversal debe tener al menos tres cotas: 1) la de estribos o defensa de las márgenes, 2) la de tránsito rodado con caudales ordinarios, 3) la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel o por debajo de la cota del lecho natural de aguas abajo. La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

Todas estas estructuras se dispondrán sin pendiente longitudinal en el sentido del curso.





### **Encauzamientos.**

El encauzamiento más compatible desde el punto de vista ambiental es el que consolida las márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito o de estiaje, todo ello planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguidas.

Las soluciones en escollera o gaviones, en este orden, son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado de piedra. Ambas evitan la impermeabilización y permiten la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y quedando sustituida la consolidación de la obra de hormigón, por raíces y manto vegetal.

Finalmente, cuando el Dominio Público Hidráulico lo permita, los taludes o pendientes resultantes de la canalización deben ser suaves o tendidos, para facilitar su estabilidad y su revegetación espontánea o con tierra vegetal extendida, evitando descolgar ostensiblemente la capa freática de las riberas.

### **Piscinas naturales.-**

En el alzado de la base o azud de apoyo se deben distinguir tres secciones: 1) una no desmontable, la de estribos o defensa de las márgenes; y otras dos desmontables: 2) la de caudales ordinarios, 3) y le des estajes o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces (como orden de magnitud orientativo serían 25/30 cms de calado y velocidades de corriente no superiores a 1 m/s en época de desove) al quedar su cota por debajo o rasante a la del lecho natural. El azud no debe emplazarse o sumarse a una zona de rápidos o salto ya existente que amplifique los efectos de erosión y barrera aguas abajo del mismo.

### **Charcas.-**

Las charcas con uso de abrevadero, riego o incendios pueden convertirse en reservorios involuntarios de peces no autóctonos de carácter invasor (percasoles y peces gato fundamentalmente). Para evitar repoblaciones involuntarias de estas especies, desde las charcas hacia los arroyos o ríos próximos situados aguas abajo, por extravasamiento de las aguas en la época de lluvias, conviene que las charcas o balsas cuenten con dispositivos de vaciado que permitan eliminar mediante el secado completo las especies invasoras. Sin costes energéticos, en las charcas de muro (donde el nivel más bajos de las aguas queda normalmente por encima de la rasante del terreno), el dispositivo de mayor eficiencia es la instalación de un desagüe de fondo durante la construcción de la charca. Sin desagüe de fondo cabe la utilización de un sifón invertido, viables aproximadamente hasta los 5 metros de profundidad. Los costes por combustibles de los bombeos con motor, tanto en las charcas de muro como en las de gua (única alternativa), limitan la viabilidad de esta opción.

### **Abastecimiento y riego.-**

En los planes de abastecimiento y regadíos, se debe reservar la calidad de las aguas superficiales, evaluando previamente las alternativas que constituyan una opción medioambiental significativamente mejor a partir de aguas muy modificadas o aguas alternativas que constituyan una opción medioambiental significativamente mejor a partir de aguas muy modificadas o aguas ratificales ya existentes. En cualquier caso se deberían proscribir nuevas derivaciones a partir de aguas corrientes en los ámese de caudales bajos (junio, Julio, agosto y septiembre) de carácter limitante en los ecosistemas fluviales, garantizando los usos consuntivos en esa época a partir de los volúmenes almacenados durante el periodo de caudales altos.

### **Tratamiento de aguas residuales.-**

Análogamente al equipamiento urbano previo (viales, alumbrado, Abastecimiento), las ampliaciones de suelo urbano deben precederse de un sistemas de evacuación y tratamiento de residuales. En



suelo no urbanizable cabe normalizar en función de la normativa vigente, el tipo de construcciones y optimización de los servicios de recogida, los distintos modelos de dispositivo para tratamiento de residuales: fosas sépticas, compartimentos estancos, equipos de oxidación y filtro biológicos.

### **3.2.0.0.7.-Condiciones de Protección de las Infraestructuras**

1.- En las actuaciones que se proyectan fuera del suelo Urbano delimitado por las presentes Normas Subsidiarias, sobre terrenos lindantes con carreteras o caminos vecinales existentes o propuestos, deberán tenerse en cuenta las mínimas distancias a ambos lados de cada vía que vienen señaladas en estas Normas de acuerdo con la Ley de carreteras del estado (Ley 25/1988 de 29 de julio) y de Extremadura (Ley 7/95 de 27 de abril).

Se establecen en las carreteras las siguientes zonas de influencia: de dominio público, de servidumbre y de afección, así como la línea de edificación.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, íter comarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En esta zona solo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, íter comarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras, ni se permitirán más uso que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso de la administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en la ley.

La zona de afección de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, íter comarcales y locales y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

La realización en la zona de afección de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en la ley.

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea máxima de edificación, se sitúa a una distancia de veinticinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, íter comarcales y locales y de quince metros en las





carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la calzada más próxima.

La reserva de 25 m señalada para las carreteras nacionales se entenderá desde la arista exterior de la calzada y corresponde a la determinación de la línea límite de la edificación, a tenor de lo dispuesto en el Art. 25 de la Ley de Carreteras, Ley 25/1988 de 29 de julio.

### 3.2.0.0.8.-Condiciones de Protección de las Vías Pecuarias

La ordenación afecta a las vías pecuarias denominadas Cañada Real Leonesa, Colada de San José y Vereda de la Plata y Vereda del Camino de Mérida a Llerena Vereda de la Calzada de los Romanos, del proyecto de clasificación de vías pecuarias de HINOJOSA DEL VALLE, aprobado por Orden Ministerial de 17 de septiembre de 1960. En dicho proyecto se describe la anchura, trazado, longitud y demás características físicas generales.

La normativa jurídica aplicable a las vías pecuarias se encuentra recogida en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y en el Decreto 49/2000, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en su Capítulo III, Vías Pecuarias afectadas por ordenaciones territoriales.

En la ordenación prevista, se recoge el trazado de dicha Vía, considerando que su trazado no se modifica al ser un suelo no urbanizable de protección de vías pecuarias.

En caso de que en algún momento se pretendiese la modificación de su trazado, se seguirán los pasos indicados en los Art. 28, 29 y 30 de dicho reglamento.

Las vías pecuarias que discurren en el término de HINOJOSA DEL VALLE, son las siguientes:

Nombre: CAÑADA REAL LEONESA Municipio: HINOJOSA DEL VALLE Provincia: BADAJOZ Ancho: 75,22 m Longitud: 14000 m Clasificación: O.M. 25/03/1960 B.O.E. 02/04/1960 Deslindes: Límite de término de Hornachos a límite de término de Usagre O.A. 20/11/02 DOE 03/12/02 Divisoria con término de Hornachos O. A. 20/11/02 DOE 03/12/02

Anchura legal, setenta y cinco metros con veintidós centímetros (75,22 m.). Recorrido aproximado dentro del término, unos catorce kilómetros (14 Km). Dirección general, Noreste a Suroeste y de Norte a Sur. Entra en este término por donde llaman Cerro de Hornachuelos, en que hay un mojón común a los términos de Rivera del Fresno, Hornachos y este de Hinojosa del Valle. Camina sirviendo de límite a estos dos últimos términos entre terrenos de pasto de la finca Las Tias propiedad de los herederos del Conde de Montesina, se le incorpora por la derecha el arroyo de Las Tias que va unido a la Cañada hasta el camino de Rivera del Fresno a Llera en que camino y arroyo se desprenden de la vía pecuaria con dirección al Saliente. Continúa un poco más Las Tias y entra por el lado izquierdo una cerca de piedra con más de un metro de altura de la finca Vendejacas, situada en término de Hornachos, y al lado opuesto empiezan Los Berrocales perteneciendo ambas fincas al Marqués de Siete Iglesias.

A unos doscientos metros antes de llegar a la carretera de Hornachos, se incorpora en la Cañada la Colada de Usagre y se inclina hacia la derecha casi en ángulo recto abandonando la pared de piedra e internándose con toda su amplitud en este término de Hinojosa, lleva por el lado izquierdo la finca Peñarresbala, perteneciente como las anteriores al Marqués de Siete Iglesias. Continúa por terrenos dedicados al cultivo de cereales a cruzar el río Botoz, después de haber terminado Los Berrocales del lado derecho y haber entrado por los dos lados de la vía pecuaria Peñarresbala.

Está al lado derecho la cerca de piedra y el cortijo de la finca Peñarresbala primero y al terminar ésta, la cerca de la y cortijo de la cerca del Pasto, habiendo al lado izquierdo unos terrenos



que llaman de Juan Vázquez. Deja a la derecha la Cerca de los Piñones, más tarde al mismo lado un olivar frente a la Suerte del Tío Vera, pasa junto al Cementerio de Rivera del Fresno por el poste que señala el kilómetro ocho, situado aproximadamente en la línea derecha de la vía pecuaria.

Sigue limitada con viñedos al lado derecho y terrenos de labor a la izquierda por el paraje Las Muñonas y con olivar a la izquierda y cereales a derecha, por Las Veinte. Se le incorpora por la izquierda el camino de la Fuente, que atraviesa la Cañada, entra por la izquierda la finca La Albuera, propiedad de D. Luis Sánchez Arjona y cultivada de cereales con pastos y encinas. Al lado derecho están Las Jaras, del mismo dueño, cruza el camino de Villafranca de los Barros y continúa con cereal por la derecha para entrar en la finca Mojón Gordo, perteneciente a Dña Pilar Sánchez Arjona, dedicada a cereal, pastos y encinas, limitando por la derecha la finca de igual propietaria llamada La Pita dedicada al cultivo de cereales y leguminosas.

Cruza el camino viejo de Villafranca de los Barros y entra la línea divisoria de la jurisdicción de Los Santos de Maimona que coincide con la línea derecha de la Cañada que, por consiguiente, lleva toda su extensión por este término, según indican los hitos que dividen ambas jurisdicciones. La finca del término de Los Santos también es propiedad de Dña Pilar Sánchez Arjona y la denominan El Moral. Cruza un camino que conduce a Rivera del Fresno y continúa con monte de encinas a los dos lados a cruzar la carretera de Los Santos de Maimona, después de lo cual entra por la derecha la finca El Hornillo que pertenece a D. José Rico Colmenares, continuando por el lado de Hinojosa la finca Mojón Gordo.

Más adelante hay una pared de piedra en la línea límite de Los Santos y finca El Hornillo, se desprende de la Cañada hacia la izquierda un camino que conduce al cortijo de Mojón Gordo y junto al camino, con dirección al Abrevadero de San José, la Colada de igual nombre.

Se incorpora por la parte izquierda el río Botoz y entra al lado izquierdo la finca El Becarín, cuya casa está al lado izquierdo al otro lado del río, caminando la Cañada entre la cerca de la raya de Los Santos y Usagre. Con la finca Las Ventas perteneciente a D. Narciso Rico Durán en este pueblo y Las Tiasas en la parte de Hinojosa, sirve de límite a la vía pecuaria por la derecha el río que también divide a los términos, se desprende por la izquierda el camino de Usagre y, sin abandonar el río, continúa entre las citadas fincas hasta que entra por el lado izquierdo La Granada y, a su terminación, El Chaparral y se interna en jurisdicción de Usagre donde hay una pared de piedra y empieza la finca La Sierra del Calvo.

Nombre: Colada de San José Municipio: Hinojosa del Valle. Provincia: Badajoz Ancho: 20 m. Longitud: 500m Clasificación: O.M. 25/03/1960 B.O.E. 02/04/1960. Deslindes: – Amojonamiento: – Observaciones: – Anchura legal: Veinte metros (20 mts.). Recorrido aproximado: Quinientos metros (500 mts.). Dirección general: De Oeste a Este.

Arranca esta Colada de la Cañada Real Leonesa frente a las cercas del Hornillo en el mismo punto en que también se desprende de la vía pecuaria citada un camino que conduce al cortijo del Mijón Gordo. Se va el camino hacia la izquierda y la Colada se inclina por la derecha y por terrenos de la finca Mojón Gordo perteneciente a Doña Pilar Sánchez Arjona cultivada de cereales con encinas, se dirige en línea recta a los huertos de San José.

Pasa entre los edificios de la huerta y el pozo noria, camina unos cincuenta metros más y termina su recorrido al llegar al Abrevadero de San José que consiste en dos charcones dentro del mismo río, sin más anchura que la vía pecuaria y situados uno a cada lado de la misma.

Nombre: Vereda de la Plata. Municipio: Hinojosa del Valle. Provincia: Badajoz. Ancho: 20,89 m Longitud: 3300 m Clasificación: O.M. 25/03/1960 B.O.E. 02/04/1960 Deslindes: – Amojonamiento: – Observaciones: –

Primer Tramo.- Anchura legal, doce metros (12 mts). Recorrido aproximado: Dos kilómetros (2 Km..)- Dirección general: Nor-Sureste.



Sale del pueblo de Hinojosa por la calle del Taller y enseguida lleva por el lado izquierdo una cerca y enfrente terreno de labor limitada por una pared de piedra. Se inclina hacia la derecha en ángulo recto, se desprende de ella por la izquierda un camino que conduce a Llera y continúa su recorrido limitada por fincas de pequeña extensión de cereal a mano izquierda y olivares a mano derecha. Entra después en Las Paleras, donde hay olivares a los dos lados y, cuando acaban estos, entra a colindar con la vía pecuaria cereal por el paraje denominado Las Cuarenta al lado derecho y Los Medios Caídos por el lado izquierdo perteneciendo ambos parajes a la finca La Canchalosa propiedad de Doña Concepción Gallardo Grau. A continuación deja una cuesta y termina este tramo al llegar a la parte de la finca en donde empiezan los almendros.

Segundo Tramo.- Anchura legal: Veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.). Recorrido aproximado: Mil trescientos metros (1.300 mts.). Dirección general: de Norte a Sureste.

Este segundo tramo comienza donde termina el anterior, o sea, en la parte de la finca La Canchalosa en que aparece con cultivos de almendros asociados con olivos por dónde camina con la misma dirección e idénticos cultivos y finca hasta que se adentra en término municipal de Usagre por el paraje denominado La Deshilla.

Nombre: Vereda del Camino de Merida a Llerena. Municipio: Hinojosa del Valle.  
Provincia: Badajoz Ancho: 20,89m Longitud: 3000m Clasificación: O.M. 25/03/1960  
B.O.E. 02/04/1960 Deslindes: – Amojonamiento: – Observaciones: –

Anchura legal, Veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 mts.). Recorrido aproximado: Unos tres kilómetros en sus dos tramos (3 Km.). Dirección general: De Norte a Sureste.

Esta vía pecuaria procede del término municipal de Usagre desde el que entra en esta jurisdicción al cruzar la Rivera de Usagre a unos trescientos metros del mojón común a los términos de Llera, Usagre y este de Hinojosa del Valle. Camina unos quinientos metros por terreno de este pueblo y seguidamente se interna en Llera por dónde camina con toda su extensión pero llevando por límite de la izquierda de la Vereda la raya de los dos términos formada por una pared de piedra.

Al llegar al punto común a los términos de Llera, El Horcajo y el de Hinojosa del Valle, en que acaba la finca Los Canchales y empieza la de Vendejacas, entra toda la vía pecuaria en esta jurisdicción, que ahora va limitada al lado derecho por la raya de Hornachos, también representada por una pared de piedra.

Entre estas dos fincas, de Vendejacas por el lado de Hornachos y Peñarresbala por el de Hinojosa pertenecientes ambas al Marqués de Siete Iglesias, continúa hasta llegar a ésta la carretera de Villafranca de Los Barros a Hornachos en que abandona la divisoria de las dos jurisdicciones y toda la Vereda se interna en Hinojosa del Valle para incorporarse a la Cañada Real Leonesa en la curva que la misma hace al separarse de la pared que limita la finca de Vendejacas.

### **3.2.0.0.9.-Protección del Patrimonio Histórico Artístico, Arqueológico y Cultural**

1.- Además de las normas de protección y defensa previstas en estas Normas se tendrán en cuenta las establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural así como lo dispuesto por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

2.- En estos suelo, se estará al régimen específico que determina la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio Histórico Español, la Ley 2/1999, de 29 de marzo, del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/97, Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura y la Ley 3/2011, de modificación parcial de la Ley 2/1999.

3.- En los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tendrán consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Cultural, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y



reguladas por la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsoluciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características. En cada zona de las reseñadas en planos, deberá sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de desestocamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de patrimonio Cultural

4.- En los casos de descubrimientos de restos arqueológicos hechos por azar y en las zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, se actuará a los efectos conforme lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

5.- Medidas generales de protección, conservación y mejora de los elementos catalogados o inventariados.

a) Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

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

c) Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño

d) La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

e) El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, Todo ello de acuerdo al Art. 27 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

f) A los efectos previstos en la Ley tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los numerados en el Art. 334 del Código Civil, todos aquellos elementos que puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o la hubiesen formado en otro tiempo. Se confeccionará, en el plazo de tres años, una Carta Arqueológica y la Red de Castillos y Fortalezas de Extremadura.

g) Un inmueble declarado Bien de Interés Cultural es inseparable de su entorno. No podrá procederse a su desplazamiento salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o interés social, previo informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio, en cuyo caso será preciso adoptar las cautelas necesarias en aquello que pueda afectar al suelo o al subsuelo y una vez hecha la intervención arqueológica si procediera. Para la consideración de causa de fuerza mayor o de interés social, será preceptivo el informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas contempladas en la Ley.

h) Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, habrá de someterse estos a informe de la Dirección general de Patrimonio Cultural en el que se determinarán los elementos tipológicos básicos, así como cualquier otro tipo de consideraciones de las construcciones y de la estructura o morfología urbana que deba ser objeto de protección, conservación y mejora. Dicho informe se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa por la Consejería de Cultura y Patrimonio



- i) Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura y Patrimonio, previamente a la concesión de la licencia municipal, con la salvedad que supone lo previsto en el Art. 42.2. de la Ley 2/1999.
- j) Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de incorporar un informe sobre su importancia artística, histórica o arqueológica, la diagnosis del estado del bien, la propuesta de actuación y la descripción de la metodología a utilizar. Los proyectos serán sometidos a la autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio y se desarrollará según lo dispuesto en el Art. 32 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- k) Cualquier intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ir encaminada a su protección, conservación y mejora, de acuerdo a los criterios fijados en el Art. 33 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- l) En ningún caso podrá realizarse obra interior, exterior, señalización, instalación o cambio de uso que afecte directamente a los inmuebles o a cualquiera de sus partes integrantes, pertenecientes o a su entorno delimitado, sin autorización expresa de la Consejería de Cultura y Patrimonio.
- m) El entorno de monumentos estará constituido por los inmuebles y espacios colindantes inmediatos; se entiende como entorno de un Bien de Interés Cultural inmueble el espacio circundante que puede incluir: inmuebles, terrenos edificables, suelo, subsuelo, trama urbana y rural, espacios libres y estructuras significativas que permitan su percepción y comprensión cultural y, en casos excepcionales por los no colindantes y alejados, siempre que una alteración de los mismos pueda afectar a los valores propios del bien de que se trate, su contemplación, apreciación o estudio. A tal fin se concretarán exactamente los términos respecto al entorno del monumento a proteger. La descripción del entorno, se realizará en los términos indicados en el Art. 38 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura
- n) Se procurará en la medida de lo posible que la delimitación del entorno facilite la lectura histórica del monumento y lo realce tanto espacial como ambientalmente. La metodología se realizará según lo indicado en el Art. 39 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Las cartas arqueológicas indican que en esta localidad hay los siguientes asentamientos arqueológicos, que se han indicado en los planos:

### **CARTAS ARQUEOLOGICAS**

#### **A) Cerro del Sotillo (calcolítico, Poblado)**

UTM: 220036

4260128

MUÑOZ HIDALGO, D (1.996)

Plano (MUÑOZ HIDALGO, D. 1.996: 41)

**B) Majadal de los Dados ( romano, Villa)**

UTM:  
220382

42626  
66

Posible asentamiento

MUÑOZ HIDALGO, D

(1.996)

Plano (MUÑOZ HIDALGO, D 1.996: 44)

**C) San José (romano, Villa)**

UTM:  
221219

42638  
26

Asentamiento rural

romano/Villa MUÑOZ

HIDALGO, D (1.996)

Plano (MUÑOZ HIDALGO, D 1.996: 44)

**3.2.0.0.10.-Actuaciones Urbanísticas**

1.- En el Suelo No Urbanizable, no podrá llevarse a cabo ninguna actuación urbanística que no sea señalada en los apartados 5.6.- CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES y 5.7.- CONDICIONES DE PROTECCION de las presentes Normas Subsidiarias en relación con las actividades productoras que se deriven del uso y condiciones naturales del suelo, como la explotación agrícola, la de recursos naturales, valores paisajísticos histórico artísticos o culturales, o la defensa de la fauna, flora o del equilibrio ecológico e infraestructuras.

2.- Todas las actividades que se proyecten en suelo no urbanizable incluidas en el DECRETO de 16 de abril 45/91 sobre medidas de protección del ecosistema de la Junta de Extremadura deberán realizar su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que será informado por la Agencia de Medio Ambiente con carácter previo a su autorización.

En consecuencia deberán realizar un Estudio de Impacto Ambiental detallado las siguientes actividades: Centrales eléctricas, Autopistas, carreteras, ferrocarriles, así como variantes y mejoras de trazado, Aeropuertos, aeródromos deportivos o pistas de aterrizaje, Embalses con capacidad superior a tres Hm<sup>3</sup>., Obras de canalización y regularización de cursos de agua, Clubes náuticos y embarcaderos, Plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidad para más de diez mil habitantes, Plantas de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para más de diez mil habitantes, Instalaciones de almacenamiento de Residuos Tóxicos o Peligrosos,





Instalaciones de almacenamiento de residuos radiactivos, Líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión, Maniobras militares y campos de entrenamiento y Primeras repoblaciones cuando entrañen riesgos de graves transformaciones ecológicas negativas.

Se realizará Estudio de Impacto Ambiental Simplificado en las siguientes actividades: Embalses con capacidad inferior a tres Hm<sup>3</sup>., Plantas de Tratamiento de aguas residuales con capacidad para menos de diez mil habitantes, Plantas de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para menos de diez mil habitantes, Líneas de transporte de energía eléctrica de baja tensión, Actividades extractivas (Graveras, Canteras y Explotaciones mineras), Plantas de tratamiento de áridos, Nuevos regadíos y puesta en cultivo de superficies no labradas anteriormente, Repoblaciones forestales, Desbroce de matorral en laderas con pendiente superior al ocho por ciento, Explotaciones ganaderas intensivas de carácter industrial, avícolas a partir de cinco mil cabezas y de ganado vacuno o porcino a partir de cien cabezas, Piscifactorías, Trazado de pistas forestales, caminos rurales y cortafuegos, Campañas antiplagas, Corta de arbolado, Plantas industriales con residuos, Cementerios de automóviles, Planes generales, normas subsidiarias, planes parciales y especiales, Grandes equipamientos sanitarios, comerciales, docentes y deportivos no previstos en el planeamiento vigente, Pistas y circuitos de carreras de automóviles y motocicletas, Campamentos de turismo e instalaciones hoteleras, Actividades comprendidas en el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Colocación de antenas y repetidores de radio y televisión, Puertos deportivos, Introducción de especies exóticas y Construcción de edificios fuera de la delimitación de los respectivos suelos urbanos.

#### **3.2.0.0.11.-Condiciones de formación de núcleo de población**

Existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se den las circunstancias que se determina en el concepto 9 de la LSOTEX o en el Art. 18.4 de la Modificación (Ley 10/2010) de la misma legislación.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a una demanda potencial de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos, los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más demtres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población además, cuando se da alguna de las circunstancias que se indican a continuación:

- a) Cuando la edificación que se proyecta está a menos de 100 metros del suelo urbano o urbanizable definido en este Plan.
- b) Cuando haya más de un edificio existente en una parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima a una distancia inferior a 100 metros de la edificación que se solicite.
- c) Cuando haya infraestructuras sobre zonas públicas o de comunidades que puedan dar servicio a la edificación solicitada.
- d) Cuando haya publicidad de venta de parcelas o edificaciones, a menos de 500 metros de la zona que se pretenda edificar.



### **3.2.0.0.12.-Edificación, usos fuera de ordenación y edificaciones protegidas**

Las actuaciones a realizar tanto en edificios de nueva planta, en edificios fuera de ordenación (aquellos realizados con anterioridad al PGM y que resulten disconformes con el mismo) tanto en zonas clasificadas como suelo no urbanizable común o suelo no urbanizable protegido, a través de previa consulta al Ayuntamiento o en su defecto al organismo competente de la Junta de Extremadura, se atenderá a las condiciones especiales que se fijen en cada caso concreto en la licencia que se otorgue, en aplicación de los principios antes establecidos y lo dispuesto en los artículos 15 a 29 de la Ley 15/2001 sobre el Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

### **3.2.0.0.13.-Procedimientos especiales**

Para los usos no vinculados a la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, el sistema de calificación urbanística tendrá en cuenta las determinaciones máximas de edificabilidad, superficie mínima, distancias a linderos, altura, etc., establecidas en estas normas.

### **3.2.0.0.14.-Zonificación en suelo no urbanizable**

Se establecen varios tipos de suelo No Urbanizable, en base al interés paisajístico, cultural, de la necesaria protección de la flora y fauna que representen o su situación actual de utilización, de esta forma los distintos tipos y sus características son los que en los siguientes artículos se determinan.

### **3.2.0.1.- Sección particular: Fichas de suelo no urbanizable**



**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº1****DENOMINACIÓN: Suelo No Urbanizable de Protección Natural**

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su relevancia sobre el paisaje, al ser puntos de vista destacados o elementos de interés natural que su degradación podría ocasionar graves desfiguraciones, perdiéndose las zonas no degradadas por la mano del hombre. Estas áreas están delimitadas en los distintos planos de zonificación, calificación y protección del presente Plan General y se regirán por la Normas de protección del Paisaje y Medio Ambiente y de Protección Forestal. Estos elementos deberán conservarse en su estado natural quedando prohibido en ellos, cualquier actuación urbanística, permitiéndose solamente la repoblación, la explotación ganadera, o las condiciones de edificación, que aquí se presentan, siempre previo informe de la Dirección General de Medio Ambiente. En ningún caso podrán aplicarse los procedimientos especiales de Calificación Urbanística, sin cumplir estas condiciones y sin el informe previo de la Dirección General de Medio Ambiente. La delimitación que en los planos correspondientes se hace de cada uno de estos elementos, generalmente va apoyada en caminos, sendas, cambios de vegetación o pendiente del terreno, siendo en caso de duda el Ayuntamiento la facultad para dilucidar cualquier interpretación de los respectivos límites. En cualquier caso el Ayuntamiento con la concesión de la licencia de obras o actividades correspondientes y la Consejería competente en materia de urbanismo para la Calificación Urbanística preceptiva según la legislación vigente, deberán aprobar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del suelo No urbanizable, debiendo estos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre el impacto medio ambiental de la zona

**USO PERMITIDO O VINCULADO****MEDIANTE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:

- a) Construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga
- b) Actividades necesarias para la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes
- c) Áreas de Servicio en toda clase de carreteras
- d) Implantación o funcionamiento de equipamientos colectivos.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN: SNU-PN****DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA**

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA: 20 Ha

Para parcelaciones. Para aquellas parcelas que estuviesen registradas con anterioridad al PGM, la parcela mínima para establecer estas condiciones serán de 15.000 m<sup>2</sup>.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº1****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Natural**DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO:** 20 m<sup>2</sup>**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación aislada**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 5%**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.**ALTURA:** 7 m**SÓTANO:** En la proyección de la edificación a ejecutar.**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 °**NÚCLEO DE POBLACIÓN****PARCELA MÍNIMA NÚCLEO POBLACIÓN.(OBSOLETA):** 20 Ha

En las condiciones fijadas en el artículo de "Condiciones de formación de núcleo de población" que se incluyen en estas normas

**DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.:** 200 m**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.**USO AGRÍCOLA, GANADERO O FORESTAL****ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNU-PN**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA****SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA:** 20 Ha

Para parcelaciones anteriores a la aprobación de este PGM, se podrán realizar las actividades propias del suelo no urbanizable, siempre que cumpla las condiciones de la unidad mínima de cultivo. En monte y pastos 10,00 Has, en cultivos 0,75 Has.

**DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO:** 20 m<sup>2</sup>**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación exenta**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 2%**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.**ALTURA:** 7 m

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº1****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Natural**SÓTANO:** En proyección de la misma superficie de la edificación**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 %**NÚCLEO DE POBLACIÓN**

PARCELA MÍNIMA NÚCLEO POBLACIÓN.(OBSOLETA): 20 Ha

En las condiciones indicadas en el artículo de condiciones de formación de núcleo de población de estas normas

DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.: 200 m

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº2****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su afección de zonas de dominio públicos estando en estos terrenos las edificaciones a expensas de los informes de los organismo correspondientes. En cualquier caso se regirán por las determinaciones de las condiciones de protección que se regulan en estas normas En cualquier caso el Ayuntamiento con la concesión de la licencia de obras o actividades correspondientes y la Consejería competente en materia de urbanismo para la Calificación Urbanística preceptiva según la legislación vigente, deberán aprobar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del suelo No urbanizable, debiendo estos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre la zona Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones aisladas en este suelo que sin alcanzar el concepto de núcleo de población, según la legislación vigente y cumpliendo los servicios urbanos obligatorios, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

**USO PERMITIDO O VINCULADO****MEDIANTE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:

- a) Construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga
- b) Actividades necesarias para la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes
- c) Áreas de Servicio en toda clase de carreteras
- d) Implantación o funcionamiento de equipamientos colectivos.

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNU-PN**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA**

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA: 10 Ha

Para parcelaciones. Para aquellas parcelas que estuviesen registradas con anterioridad al PGM, la parcela mínima para establecer estas condiciones serán de 15.000 m<sup>2</sup>.

DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO: 20 m<sup>2</sup>**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación aislada**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 5%**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.**ALTURA:** 7 m

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº2****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.....**SÓTANO:** En la proyección de la edificación a ejecutar.**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 °**NÚCLEO DE POBLACIÓN**

PARCELA MÍNIMA NÚCLEO POBLACIÓN.(OBSOLETA): 10 Ha

En las condiciones fijadas en el artículo de "Condiciones de formación de núcleo de población" que se incluyen en estas normas

DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.: 200 m

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.**USO AGRÍCOLA, GANADERO O FORESTAL****ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNU-PA**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA**

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA: 10 Ha

Para parcelaciones anteriores a la aprobación de este PGM, se podrán realizar las actividades propias del suelo no urbanizable, siempre que cumpla las condiciones de la unidad mínima de cultivo. En monte y pastos 10,00 Has, en cultivos 0,75 Has.

DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO: 20 m<sup>2</sup>**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación exenta**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 2%**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.**ALTURA:** 7 m**SÓTANO:** En proyección de la misma superficie de la edificación**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 %**NÚCLEO DE POBLACIÓN**

PARCELA MÍNIMA NÚCLEO POBLACIÓN.(OBSOLETA): 10 Ha

En las condiciones indicadas en el artículo de condiciones de formación de núcleo de población de estas normas

DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.: 200 m



**SUELO NO URBANIZABLE**

**ALCANCE: ESTRUCTURAL**

**Nº2**

**DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces .....

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.

**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº3****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su afección de las carreteras estando en estos terrenos las edificaciones a expensas de los informes de los organismo correspondientes. En cualquier caso se regirán por las determinaciones de las condiciones de protección que se regulan en estas normas y en concreto en el Art. 3.1.4. En cualquier caso el Ayuntamiento con la concesión de la licencia de obras o actividades correspondientes y la Consejería competente en materia de urbanismo para la Calificación Urbanística preceptiva según la legislación vigente, deberán aprobar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del suelo No urbanizable, debiendo estos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre la zona. Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones aisladas en este suelo que sin alcanzar el concepto de núcleo de población y cumpliendo los servicios urbanos obligatorios, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

**USO PERMITIDO O VINCULADO****MEDIANTE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:

- a) Construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga
- b) Actividades necesarias para la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes
- c) Áreas de Servicio en toda clase de carreteras
- d) Implantación o funcionamiento de equipamientos colectivos
- e) Instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el suelo de que se trate.
- f) Construcción de vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población
- g) Instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables, cuyo empleo no produzca efecto contaminante

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNU-PI**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA**

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA: 10 Ha

Para parcelaciones. Para aquellas parcelas que estuviesen registradas con anterioridad al PGM, la parcela mínima para establecer estas condiciones serán de 15.000 m<sup>2</sup>.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº3****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras**DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO:** 20 m<sup>2</sup>**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación aislada**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 5 %**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.**ALTURA:** 7 m**SÓTANO:** En la proyección de la edificación a ejecutar.**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 °**NÚCLEO DE POBLACIÓN****PARCELA MÍNIMA NÚCLEO POBLACIÓN.(OBSOLETA):** 10 Ha

En las condiciones fijadas en el artículo de "Condiciones de formación de núcleo de población" que se incluyen en estas normas

**DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.:** 200 m**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.**USO AGRÍCOLA, GANADERO O FORESTAL****ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNU-PA**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA****OTRAS DETERMINACIONES:****SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA:** 10 Ha

Para parcelaciones anteriores a la aprobación de este PGM, se podrán realizar las actividades propias del suelo no urbanizable, siempre que cumpla las condiciones de la unidad mínima de cultivo. En monte y pastos 10,00 Has, en cultivos 0,75 Has.

**DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO:** 20 m<sup>2</sup>**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación exenta**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 2 %**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.



**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº3****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras**ALTURA:** 7 m**SÓTANO:** En proyección de la misma superficie de la edificación**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 %**NÚCLEO DE POBLACIÓN**

PARCELA MÍNIMA NÚCLEO POBLACIÓN.(OBSOLETA): 10 Ha

En las condiciones indicadas en el artículo de condiciones de formación de núcleo de población de estas normas

DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.: 200 m

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº4****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Vías Pecuarias

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su afección de zonas de dominio públicos estando en estos terrenos las edificaciones a expensas de los informes de los organismo correspondientes. En cualquier caso se regirán por las determinaciones de las condiciones de protección que se regulan en estas normas En cualquier caso el Ayuntamiento con la concesión de la licencia de obras o actividades correspondientes y la Consejería competente en materia de urbanismo para la Calificación Urbanística preceptiva según la legislación vigente, deberán aprobar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del suelo No urbanizable, debiendo estos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre la zona Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones aisladas en este suelo que sin alcanzar el concepto de núcleo de población, según la legislación vigente y cumpliendo los servicios urbanos obligatorios, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

**USO PERMITIDO O VINCULADO****MEDIANTE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:

- a) Construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga
- b) Actividades necesarias para la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes
- c) Áreas de Servicio en toda clase de carreteras
- d) Implantación o funcionamiento de equipamientos colectivos
- e) Construcción de vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNU-PE**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA**

No están permitidas las parcelaciones, salvo para incorporar o detraer terreno a la vía pecuaria previo informe del órgano competente.

**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación aislada**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 5%**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.**ALTURA:** 7 m

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº4****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Vías Pecuarias.....**SÓTANO:** En la proyección de la edificación a ejecutar.**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 °**NÚCLEO DE POBLACIÓN**

DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.: 200 m

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.**USO AGRÍCOLA, GANADERO O FORESTAL****ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNU-PE**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA**

No están permitidas las parcelaciones, salvo para incorporar o detraer terrenos de las vías pecuarias previo informe del organismo competente.

**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación exenta**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 2%**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.**ALTURA:** 7 m**SÓTANO:** En proyección de la misma superficie de la edificación**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 %**NÚCLEO DE POBLACIÓN**

DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.: 200 m

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº5****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su relevancia en Restos Arqueológicos. Estas áreas están delimitadas en los distintos planos de zonificación, calificación y protección de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y se regirán por las Normas de Protección de Restos Arqueológicos, correspondientes al apartado de Normas, que abarca 200 metros alrededor del bien. Las Cartas Arqueológicas existentes en la Consejería de Cultura son las siguientes, las cuales están representadas en los planos: Cerro del Sotillo (calcolítico, Poblado)Majadal de los Dados (romano, Villa)San José (romano, Villa)En cualquier caso el Ayuntamiento con la concesión de la licencia de obras o actividades correspondientes y la Consejería competente en materia de urbanismo para la Calificación Urbanística preceptiva según la legislación vigente, deberán aprobar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del suelo No urbanizable, debiendo estos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre la zona En los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tendrán consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Cultural, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y reguladas por la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsolaciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características. En cada zona de las reseñadas en planos, deberá sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de destocoamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural En caso de que en alguna zona se permitiera por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural la edificación, tendría las siguientes condiciones:

**USO PERMITIDO O VINCULADO**

USO AGRÍCOLA, GANADERO O FORESTAL

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNU-PAR**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA**

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA: 10 Ha

Para parcelaciones anteriores a la aprobación de este PGM, se podrán realizar las actividades propias del suelo no urbanizable, siempre que cumpla las condiciones de la unidad mínima de cultivo. En monte y pastos 10,00 Has, en cultivos 0,75 Has.

DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO: 20 m<sup>2</sup>

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº5****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Arqueológica

**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº6****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola

Sobre este suelo se considera deben ser especialmente protegidos por su relevancia sobre la economía tradicional, los cultivos de secano, tanto de pastos, como de arboleda. Estas áreas están delimitadas en los distintos planos de zonificación, calificación y protección del presente Plan General y se regirán por la Normas de protección Estructural Agrícola. Estos elementos deberán conservarse en su estado natural quedando prohibido en ellos, cualquier actuación urbanística, permitiéndose solamente las explotaciones agrícolas o las condiciones de edificación, que aquí se presentan, siempre previo informe de la Dirección General de Medio Ambiente. En ningún caso podrán aplicarse los procedimientos especiales de Calificación Urbanística, sin cumplir estas condiciones y sin el informe previo de la Dirección General de Medio Ambiente. La delimitación que en los planos correspondientes se hace de cada uno de estos elementos, generalmente va apoyada en caminos, sendas, cambios de vegetación o pendiente del terreno, siendo en caso de duda el Ayuntamiento la facultad para dilucidar cualquier interpretación de los respectivos límites. En cualquier caso el Ayuntamiento con la concesión de la licencia de obras o actividades correspondientes y la Consejería competente en materia de urbanismo para la Calificación Urbanística en aquellos casos que sea preceptiva según la legislación vigente, deberán aprobar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del suelo No urbanizable, debiendo estos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre el impacto medio ambiental de la zona

**USO PERMITIDO O VINCULADO****MEDIANTE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:

- a) Construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga
- b) Implantación o funcionamiento de equipamientos colectivos
- c) Instalaciones o establecimientos de carácter terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el suelo de que se trate.
- d) Construcción de vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población
- e) Instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables, cuyo empleo no produzca efecto contaminante

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNU-PI**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA**

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA: 4 Ha

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº6****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola

Para parcelaciones. Para aquellas parcelas que estuviesen registradas con anterioridad a la aprobación definitiva de este PGM, la parcela mínima para establecer estas condiciones serán de 15.000 m<sup>2</sup>.

**DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO:** 20 m<sup>2</sup>**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación aislada**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 3%**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.**ALTURA:** 7 m**SÓTANO:** En la proyección de la edificación a ejecutar.**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 °**NÚCLEO DE POBLACIÓN**

En las condiciones fijadas en el artículo de "Condiciones de formación de núcleo de población" que se incluyen en estas normas

**DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.:** 200 m

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.

**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** •Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno. Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose preferentemente como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos.

**USO AGRÍCOLA, GANADERO O FORESTAL****ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNUC**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA****SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA:** 4 Ha

En secano. En regadío 1,50 Has Para parcelaciones anteriores a la aprobación definitiva de este PGM, se podrán realizar las actividades propias del suelo no urbanizable, siempre que cumpla las condiciones de la unidad mínima de cultivo.

**DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO:** 20 m<sup>2</sup>**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación exenta**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 5%**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº6****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola .....**ALTURA:** 7 m**SÓTANO:** En proyección de la misma superficie de la edificación**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 %**NÚCLEO DE POBLACIÓN**

En las condiciones fijadas en el artículo de "Condiciones de formación de núcleo de población" que se incluyen en estas normas

**DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.:** 200 m**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.



**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº7****DENOMINACIÓN: Suelo No Urbanizable Común**

Son las zonas que aun estando en un marco como el que se estudia, por sus características, proximidad a núcleos de población, o por la consolidación de edificaciones existentes, pueden permitirse determinadas construcciones. En cualquier caso el Ayuntamiento con la concesión de la licencia de obras o actividades correspondientes y la Consejería competente en materia de urbanismo para la Calificación Urbanística preceptiva según la legislación vigente, deberán aprobar los proyectos que se realicen en todo el ámbito del suelo No urbanizable, debiendo estos tener definidos los materiales de construcción y señalar la ubicación exacta, para poder determinar si tendrá repercusión sobre el impacto medio ambiental de la zona. Por si surgieran posibles iniciativas de construcciones aisladas en este suelo que sin alcanzar el concepto de núcleo de población pudiera amenazar su densificación, las condiciones que ha de cumplir una edificación para ser autorizada serán las siguientes:

**USO PERMITIDO O VINCULADO****MEDIANTE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**

Se consideran usos permitidos, los que expresamente determine el planeamiento de entre los siguientes, regulando sus condiciones de implantación, siempre que no precisen autorización o comunicación ambiental autonómica:

- a) Construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga
- b) Extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno o al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c) Depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental
- d) Actividades necesarias para la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes
- e) Áreas de Servicio en toda clase de carreteras
- f) Implantación o funcionamiento de equipamientos colectivos
- g) Instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el suelo de que se trate.
- h) Construcción de vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población
- i) Instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables, cuyo empleo no produzca efecto contaminante

**ÁMBITO DE APLICACIÓN: SNUC**

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº7****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable Común**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA**

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA: 10 Ha

Para parcelaciones. Para aquellas parcelas que estuviesen registradas con anterioridad al PGM, la parcela mínima para establecer estas condiciones serán de 15.000 m<sup>2</sup>.

DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO: 20 m<sup>2</sup>**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación aislada**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 5%**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.**ALTURA:** 7 m**SÓTANO:** En la proyección de la edificación a ejecutar.**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 °**NÚCLEO DE POBLACIÓN**

PARCELA MÍNIMA NÚCLEO POBLACIÓN.(OBSOLETA): 10 Ha

En las condiciones fijadas en el artículo de "Condiciones de formación de núcleo de población" que se incluyen en estas normas

DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.: 200 m

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.**USO AGRÍCOLA, GANADERO O FORESTAL****ÁMBITO DE APLICACIÓN:** SNUC**DETERMINACIONES DE PARCELA MÍNIMA**

SUPERFICIE MÍNIMA PARCELA: 10 Ha

Para parcelaciones anteriores a la aprobación de este PGM, se podrán realizar las actividades propias del suelo no urbanizable, siempre que cumpla las condiciones de la unidad mínima de cultivo. En monte y pastos 10,00 Has, en cultivos 0,75 Has.

DIÁMETRO CÍRCULO INSCRITO: 20 m<sup>2</sup>**RETRANQUEO A LINDEROS:** 10 m**TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN:** Edificación exenta

**SUELO NO URBANIZABLE****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº7****DENOMINACIÓN:** Suelo No Urbanizable Común**EDIFICABILIDAD MÁXIMA:** 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**OCUPACIÓN MÁXIMA:** 2 %**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud.**ALTURA:** 7 m**SÓTANO:** En proyección de la misma superficie de la edificación**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 %**NÚCLEO DE POBLACIÓN**

PARCELA MÍNIMA NÚCLEO POBLACIÓN.(OBSOLETA): 10 Ha

En las condiciones indicadas en el artículo de condiciones de formación de núcleo de población de estas normas

DISTANCIA AL NÚCLEO DE POBLACIÓN.: 200 m

**CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS:** Deberán tratarse las aguas residuales con elementos de depuración homologados por la Dirección general de Medio Ambiente.**CONDICIONES ESTÉTICAS DE COMPOSICIÓN:** Los paramentos de fachada deberán tener colores tratamientos adecuados con el entorno, siendo preferiblemente de piedra, o revocos de cal o morteros bastardos. Las cubiertas serán preferiblemente de teja roja. Para las edificaciones de naves, los paramentos deberán tener colores y texturas adecuadas con el entorno y las cubiertas deberán ser de color rojo o verde mate. Los colores de los elementos de fachada serán acordes con el entorno.



### **3.3.- Capítulo:** Condiciones Edificatorias de Suelo Urbanizable(*Estructural*)

#### **3.3.0.0.1.-Generalidades**

Las condiciones edificatorias en suelo urbanizable serán las mismas que en el suelo urbano, salvo que en los documentos de desarrollo de planeamiento se definan otras condiciones particulares.



### **3.4.- Capítulo:** Condiciones Edificatorias del suelo Urbano(*Estructural*)

#### **3.4.0.0.1.-Condiciones estructurales de la ordenación en suelo urbano**

En aplicación de las condiciones de la LSOTEX y el REPLANEX, se consideran como estructural, las siguientes condiciones de la ordenación en suelo urbano:

- Sistemas Generales en suelo urbano, definidos en el plano de ordenación estructural a escala 1:1000 Sistemas Generales. Usos globales y edificabilidad
- Usos globales en zonas de ordenación de suelo urbano, definidos en el plano de ordenación estructural a escala 1:1000 Sistemas Generales. Usos globales y edificabilidad
- Edificabilidad de las diferentes zonas en suelo urbano, definidos en el plano de ordenación estructural a escala 1:1000 Sistemas Generales. Usos globales y edificabilidad
- Densidad de las diferentes unidades de actuación en suelo urbano, definidos en el plano de ordenación estructural a escala 1:1000 Sistemas Generales. Usos globales y edificabilidad

#### **3.4.0.0.2.-Condiciones de los sistemas generales en suelo urbano**

En aplicación de las condiciones del Art. 25 del REPLANEX, los sistemas generales en suelo urbano, están dentro de las condiciones estructurales del PGM.

Los sistemas generales que se han considerado, han sido aquellas zonas verdes que dan cobertura a toda la localidad, las cuales al ser esta de reducidas dimensiones, serán todos aquellos espacios que tienen una dimensión suficiente para su disfrute.

La superficie total de zonas verdes consideradas como sistemas generales es de 7.066 m<sup>2</sup>

La superficie total de sistemas generales de equipamientos considerada es de 14.195 m<sup>2</sup>, incluyendo consultorio médico, colegio, zona deportiva, pisos tutelados, ayuntamiento, cementerio, iglesia, hogar del pensionista y administrativo.

#### **3.4.0.0.3.-Condiciones de los usos globales en suelo urbano**

En aplicación de las condiciones del Art. 25 del REPLANEX, los usos globales en suelo urbano, están dentro de las condiciones estructurales del PGM.

Los sistemas generales que se han considerado dentro de cada ordenanza, son los usos principales de las mismas, que son los siguientes:

Ordenanza Residencial tipo 1: Uso global residencial en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Ordenanza Residencial tipo 2: Uso global residencial en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Ordenanza Industrial tipo 1: Uso global industrial o almacenamiento en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Ordenanza Industrial tipo 2: Uso global industrial o almacenamiento en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Ordenanza Dotacional: Uso global Dotacional en cualquiera de sus usos pormenorizados. Ordenanza



Zonas verdes: Uso global Zonas verdes en cualquiera de sus usos pormenorizados.

#### **3.4.0.0.4.- Condiciones de edificabilidad en las diferentes zonas de ordenación urbana**

En aplicación de las condiciones del Art. 25 del REPLANEX, la edificabilidad de las distintas zonas de usos globales en suelo urbano, en las unidades de ejecución o sectores de suelo urbanizable, están dentro de las condiciones estructurales del PGM.

Las edificabilidades que se han considerado dentro de cada zona de ordenanza, o de usos globales, son los siguientes:

Ordenanza Residencial en suelo urbano consolidado: Edificabilidad 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ordenanza Residencial en suelo urbano no consolidado o sectores: Edificabilidad 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ordenanza Industrial en suelo urbano consolidado: Edificabilidad 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Ordenanza Industrial en suelo urbano no consolidado: Edificabilidad 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Ordenanza

Dotacional: Edificabilidad 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ordenanza Zonas verdes: Edificabilidad 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **3.4.0.1.- Sección particular: Fichas Condiciones Edificatorias**

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº1****DENOMINACIÓN:** Residencial en casco R-1

Regula aquellas manzanas del casco en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significativos, a excepción de aquellos que sirven para dar luz y ventilación

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº2****DENOMINACIÓN:** Residencial en zonas de ensanche R-2

Regula aquellas manzanas del casco en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significativos, a excepción de aquellos que sirven para dar luz y ventilación.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

La edificabilidad se estima bruta siendo en cada unidad de ejecución, la que le corresponda en la ordenación detallada propuesta

**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial



**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº3****DENOMINACIÓN:** Industria Compatible I-1

Regula aquellas parcelas que permiten la construcción de naves industriales de almacenamiento, adosadas con ocupación intensiva del solar

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 1.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Industrial

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº4****DENOMINACIÓN:** Industria General I-2

Regula aquellas parcelas que permiten la construcción de naves industriales de todo tipo, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Se considera la edificabilidad bruta, siendo la edificabilidad neta la que se indique en la ordenación detallada de la unidad de ejecución correspondiente

**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Industrial



**CONDICIONES EDIFICATORIAS**

**ALCANCE: ESTRUCTURAL**

**Nº5**

**DENOMINACIÓN:** Equipamiento

Edificios o instalaciones destinadas a equipamientos públicos

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**COMPATIBILIDADES DE USO**

**USO MAYORITARIO:** Equipamiento

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: ESTRUCTURAL****Nº6****DENOMINACIÓN:** Zonas verdes

Parcelas destinadas a la dotación de zonas verdes o espacios libres. Según su tamaño deberán ser considerados, jardines, parques, áreas de juego o espacios libres de acompañamiento al viario, en las condiciones que determina el REPLANEX.

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Para jardines podrá llegar al 10%

**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Zonas Verdes



### **3.5.- Capítulo:** Gestión (*Estructural*)

#### **3.5.1.- Subcapítulo:** Suelo Urbanizable 3.5.1.0.1.-**Definición del suelo urbanizable**

1. Integran el suelo urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por la Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística.

2. La clasificación a que se refiere el apartado anterior determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbanizable, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

#### **3.5.1.0.2.-Delimitación y parámetros del suelo urbanizable**

Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano de "Estructura general y orgánica del territorio.(...)", E: 1/10.000, señalados con el código SUB

Las áreas de suelo urbanizable, grafiadas en el plano "Gestión y catálogo", E:1/1.000, y los parámetros fundamentales para las mismas, entre otros indicados en las fichas, son los siguientes:

Sector

- Superficie neta m<sup>2</sup>
- Edificabilidad
- Aprovechamiento Medio m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Área de Reparto
- Intensidad de uso m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de referencia Viv. /Ha
- Uso predominante
- Uso compatible
- Uso prohibido
- N.º de viviendas aproximado Viv.

Se entiende por superficie neta, la superficie del área sin incluir los sistemas generales.



La intensidad de uso define la edificabilidad en metro cuadrado sobre metro cuadrado de superficie neta del área.

La densidad de referencia indica, para las áreas con uso residencial, el número de viviendas por hectárea que tendrá la ordenación futura.

El uso predominante indica el destino mayoritario que tendrá la edificabilidad del área, aun cuando se puedan contemplar otros usos compatibles.

El uso prohibido indica aquél que no podrá contemplar la ordenación futura.

#### **3.5.1.0.3.-Régimen del suelo urbanizable**

Según lo contemplado en el artículo 10 de la LSOTEX:

"Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los

particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio.

Cuando el planeamiento tenga establecidas unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano, y ya sea posible proceder a la misma mediante una actuación urbanizadora conforme a las condiciones objetivas que para ello fije de conformidad con la secuencia lógica prevista en el Plan General (artículo 111, apartado 1), los particulares que pretendan promover su transformación podrán iniciar directamente el procedimiento simplificado de tramitación del Programa de Ejecución que se regula en la letra B) del artículo 134, sin la consulta a que se refiere el párrafo anterior."

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

#### **3.5.1.0.4.-Condiciones de desarrollo de suelo urbanizable**

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Programas de Ejecución correspondientes a los sectores delimitados en el Plan. Los Programas de Ejecución contendrán como figura de planeamiento de desarrollo el Plan Parcial.

Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio la consulta a que se refiere el artículo 3.3.4., sobre la viabilidad de transformación urbanizadora del área.

2. El Programa de Ejecución se podrá tramitar mediante el procedimiento simplificado, en los sectores en que el Plan General establezca unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano. A estos efectos, el Plan General ordena detalladamente los sectores que ha considerado necesarios para satisfacer, a corto y medio plazo, la demanda inmobiliaria. En las citadas áreas, siempre que se asuma la ordenación detallada contenida en el Plan General, no será necesaria la redacción de Plan Parcial.

3. Para cada una de las áreas de uso homogéneo, grafiadas en el plano de "Gestión del suelo", E: 1/1.000, el Plan General fija al menos usos e intensidades y la superficie de sistemas generales tanto incluidos como adscritos. Para cada uno de los sectores con ordenación detallada, el Plan



General fija además de estos parámetros, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, así como la superficie de sistemas generales de cada sector, tanto incluidos como adscritos, así como las cesiones de dotaciones locales.

4. Los Programas de Ejecución se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo 1.2 de las presentes Normas, y al contenido del presente Capítulo 3.3.

5. Los Programas de Ejecución, abarcarán uno o varios sectores completos, según lo establecido en el artículo 117 y siguientes de la LSOTEX. Contendrán un documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General, o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

La iniciativa de los Programas de Ejecución serán según lo previsto en el artículo 120 de la LSOTEX.

#### **3.5.1.0.5.-Condiciones de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable**

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores incluidos en las áreas de suelo urbanizable en que no se contempla su ordenación detallada, es decir, donde se deberá efectuar previamente la Consulta de viabilidad para su desarrollo, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas S-n. Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

Condiciones de desarrollo para sectores con ordenación predeterminada

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores en cada una de las áreas de suelo urbanizable en que se contempla su ordenación detallada, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas SUB. Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Delimitación y superficie: la superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, que deberá ser precisada en el momento de redactar el Programa de Ejecución. La cifra que resulte será válida a todos los efectos.

b) La superficie de los sistemas generales exteriores del sector constituye una cifra inalterable salvo que dichos sistemas se refieran a una finca o ámbito concreto de suelo, en cuyo caso en el momento de la redacción del Plan Parcial procederá a ser evaluada con precisión y su resultado será válido a todos los efectos.

La superficie de los sistemas generales de espacios libres incluidos en el sector, constituye una cifra inalterable. En caso de no asumirse la ordenación del Plan General, y con el acuerdo del Ayuntamiento, podrá alterarse su delimitación y forma, respecto a las que aparecen grafiadas en el Plan General.

La suma de las superficies del sector supondrá la nueva cifra de "superficie total del sector", más la de los sistemas generales exteriores adscritos al mismo.

A partir de esta nueva superficie se reelaborará el cuadro originario de condiciones generales del sector, para lo cual, manteniendo inalterables el aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderación correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.



2. La ficha establece, para la ordenación:

a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuáles son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.

b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan. Los márgenes para la aplicación de estos parámetros serán:

b.1) En ningún caso se podrá superar el aprovechamiento medio, que será el originario del Plan General. En cualquier caso no podrá superarse asimismo el máximo de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que fija el artículo 74 de la LSOTEX para la intensidad de uso.

b.2) El número de viviendas constituye una cifra orientativa

c) En la casilla "Observaciones", se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

### **3.5.1.0.6.-Ejecución del plan en suelo urbanizable**

Tal y como cita el artículo 10, apartado 3 de la Ley 15/2001:

" 3. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio."

Una vez declarada la viabilidad de la transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento, los particulares podrán ejecutar el Plan General atendiendo a los siguientes factores:

1. Los Planes Parciales que se formulen para el desarrollo de cada uno de los sectores del suelo urbanizable, contendrán la determinación de su desarrollo en una o varias unidades de actuación, estableciendo su delimitación, y señalando el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General o con la determinación específica indicada por el Ayuntamiento.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable deberán formular los Planes Parciales de cada sector en el plazo señalado por el Plan General, en su caso, así como los Programas de Ejecución, debiendo, dentro de dicho plazo o del menor previsto en el Programa de Ejecución, haber ultimado la constitución de las entidades que exija el sistema de actuación elegido, cumplimentar los deberes de equidistribución, formalizar las cesiones obligatorias del sector conforme al correspondiente Proyecto de Urbanización y ejecutar la urbanización. La licencia de edificación, en su caso, de las construcciones previstas en el Plan Parcial habrá de solicitarse dentro del plazo señalado por el Programa de Ejecución.

3. Los plazos para la redacción del Programa de Ejecución serán los mismos que los señalados para el suelo urbano, en función del sistema de ejecución de que se trate.





### **3.5.2.- Subcapítulo: Suelo Urbano**

#### **3.5.2.0.1.-Definición del suelo urbano**

1. Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que se encuentren en las siguientes circunstancias, según lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior.

c) Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Dentro del suelo urbano el Plan General establece las siguientes categorías:

a) Suelo urbano consolidado.

b) Suelo urbano no consolidado.

#### **3.5.2.0.2.-Ejecución del Plan en Suelo Urbano**

1. La ejecución del Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Título Cuarto de la LSOTEX, siendo de aplicación los sistemas de ejecución legalmente previstos.

2. Conforme al artículo 124 de la LSOTEX, la delimitación de las unidades de actuación se contiene en el Plan General; con posterioridad, los Programas de Ejecución podrán redelimitar sus ámbitos adecuándolos a las condiciones más idóneas para el desarrollo, así como los proyectos de urbanización en el caso de actuaciones que se realicen en el régimen de obras públicas ordinarias.

3. Los límites de las unidades de actuación determinadas en el Plan y de las que puedan delimitarse en el desarrollo del mismo, habrán de establecerse sobre base cartográfica oficial; señalando en el momento de aplicación del sistema de ejecución, y de acuerdo a certificación que debe constar en el expediente, la identificación de las fincas según los catastros oficiales.

En este acto podrán reajustarse los límites de superficie en exceso o defecto.

4. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano deberán ejecutar las determinaciones del Plan General en los siguientes plazos máximos:

a) Terrenos que no se incluyan en unidades de actuación.

Deberá solicitarse la licencia de edificación de las construcciones previstas en el Plan General, en el plazo máximo de dos años contados a partir de la entrada en vigor del Plan General, a partir de cuya fecha se atenderán a lo dispuesto en la legislación vigente sobre impuestos de solares sin edificar.

b) Terrenos incluidos en unidades de actuación.

Una vez determinado el sistema de ejecución, y si éste fuera uno de los dos sistemas de gestión indirecta, los plazos para la presentación del Programa de Ejecución serán:



b.1) Dos meses desde la determinación, en el caso del sistema de compensación.

b.2) La determinación del sistema de concertación comportará la apertura de un sistema

concurrencial por un período de dos meses para la presentación de Programas de Ejecución y del resto de documentos formulados por los interesados en concursar por la adjudicación de la condición de agente urbanizador.

#### **3.5.2.0.3.-Unidades de actuación**

1. En el suelo clasificado como urbano consolidado no se establecen unidades de actuación, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios, excepto en el caso de unidades de actuación para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano, en cuyo caso, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX, requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado.

2. El suelo clasificado como urbano no consolidado por el Plan General queda dividido en unidades de actuación para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. En la clase de suelo urbano, dichas unidades de actuación podrán ser discontinuas.

#### **3.5.2.0.4.-Aprovechamiento medio**

1. El aprovechamiento medio de una unidad de actuación en suelo urbano es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

2. En el Anexo I, al final de estas Normas, se enumeran las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano y el aprovechamiento medio que corresponde a cada una de ellas.

#### **3.5.2.0.5.-Obra Pública Ordinaria**

Se incluye un Suelo Urbano No Consolidado, como Obra Pública Ordinaria (OPO-1) en la C/ príncipe Felipe, al ser terrenos vendidos por el Ayuntamiento a particulares, de manera que pueda urbanizarse en su totalidad el tramo de calle al que dan frente

#### **3.5.2.0.6.-Actuaciones singulares**

Son aquellos elementos o parcelas que estando en suelo urbano consolidado, por su situación es necesaria su compensación para no ser edificada.

Deberán ser compensadas en la unidad de actuación para la que sea necesaria y su compensación será con el aprovechamiento del suelo urbano consolidado.

### **3.5.2.1.- Sección particular: Fichas sectores/ unidades de actuación**

**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-1

Zona situada al noroeste de la población, con los límites siguientes: Norte: Ctra. de Los Santos Sur:  
Camino Este: Traseras de calle del Cristo Oeste: otros propietarios

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-1**SUPERFICIE BRUTA:** 4060 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE VIVIENDAS:** 14 vv

Estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas

**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 406 m<sup>2</sup>CESIÓN VIARIO: 1142 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO: 29

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 14 Plz

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

El ayuntamiento podrá fijar otro sistema de gestión de acuerdo con la legislación vigente

**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad por parcela neta según los datos que se aportan en la memoria justificativa, 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**DESCRIPCIÓN:** Zona residencial a desarrollar para facilitar la continuidad de la trama urbana**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 0 %**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.65 Ua

Lleva aparejada el 50% de la Actuación Singular AS-1

**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial



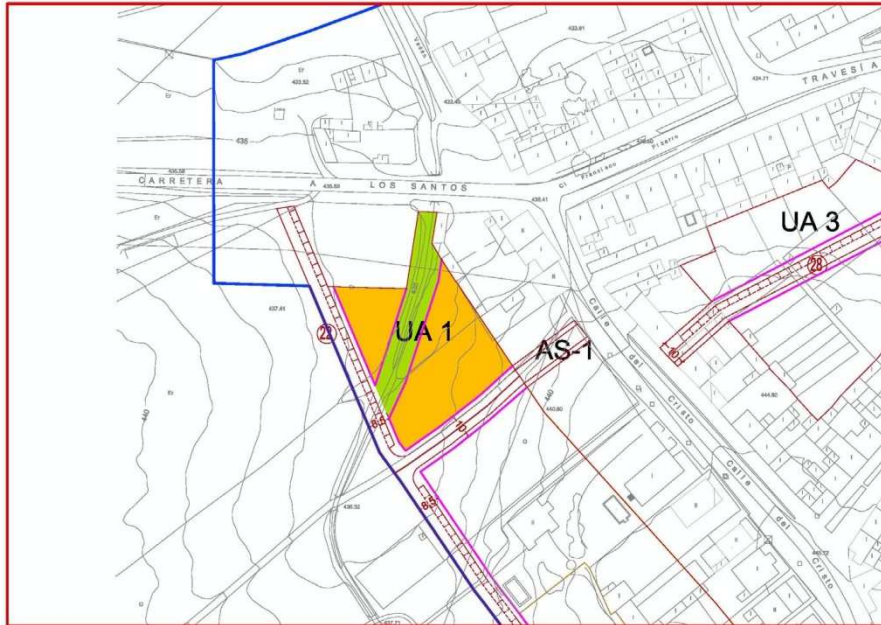
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 1**

**DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-1

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 2****DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-2

Está situada al este de la localidad, con los siguientes linderos: Al norte con camino Al sur con camino Sotillo al este con trasera de Calle Cristo Al oeste con otros propietarios

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-2**SUPERFICIE BRUTA:** 12926 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE VIVIENDAS:** 45 vv

Estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas

**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 1293 m<sup>2</sup>CESIÓN VIARIO: 1981 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO: 90

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 45 Plz

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

El ayuntamiento podrá fijar otro sistema de gestión de acuerdo con la legislación vigente

**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad por parcela neta según los datos que se aportan en la memoria justificativa, 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**DESCRIPCIÓN:** Zona residencial a desarrollar para facilitar la continuidad de la trama urbana**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 0 %**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.65 Ua

Lleva aparejada el 50% de la Actuación Singular AS-1

**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial



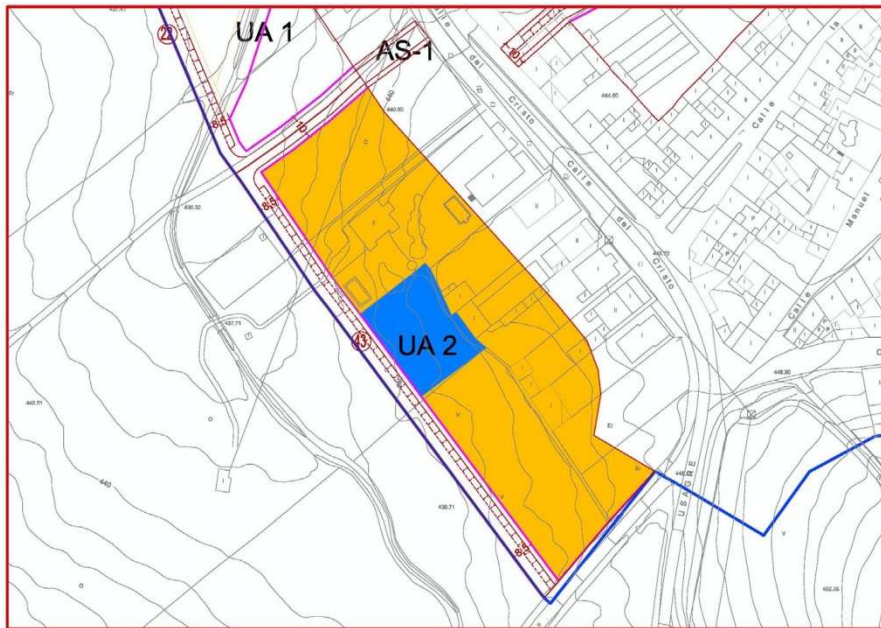
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 2**

**DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-2

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 3****DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-3

Está situada al suroeste de la localidad, con los siguientes linderos: Al norte con C/ Carta al sur con calle Cristo Al este con traseras de C/ La Cruz Al oeste con traseras de C/ Francisco Pizarro

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-3**SUPERFICIE BRUTA:** 6495 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE VIVIENDAS:** 23 vv

Estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas

**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 649 m<sup>2</sup>CESIÓN VIARIO: 1466 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO: 46

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 23 Plz

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

El ayuntamiento podrá fijar otro sistema de gestión de acuerdo con la legislación vigente

**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad por parcela neta según los datos que se aportan en la memoria justificativa, 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**DESCRIPCIÓN:** Zona residencial a desarrollar para facilitar la continuidad de la trama urbana**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 0 %**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7 Ua**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial







**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 4****DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-4

Está situada al suroeste de la localidad, con los siguientes linderos: Al norte con C/ Del Parque Al sur con UA-5 Al este con C/ Del Parque oeste con traseras de calle del Pozo

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-4**SUPERFICIE BRUTA:** 2351 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE VIVIENDAS:** 8 vv

Estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas

**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 235 m<sup>2</sup>CESIÓN VIARIO: 625 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO: 17

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 8 Plz

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

El ayuntamiento podrá fijar otro sistema de gestión de acuerdo con la legislación vigente

**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad por parcela neta según los datos que se aportan en la memoria justificativa, 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**DESCRIPCIÓN:** Zona residencial a desarrollar para facilitar la continuidad de la trama urbana**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 0 %**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7 Ua**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial



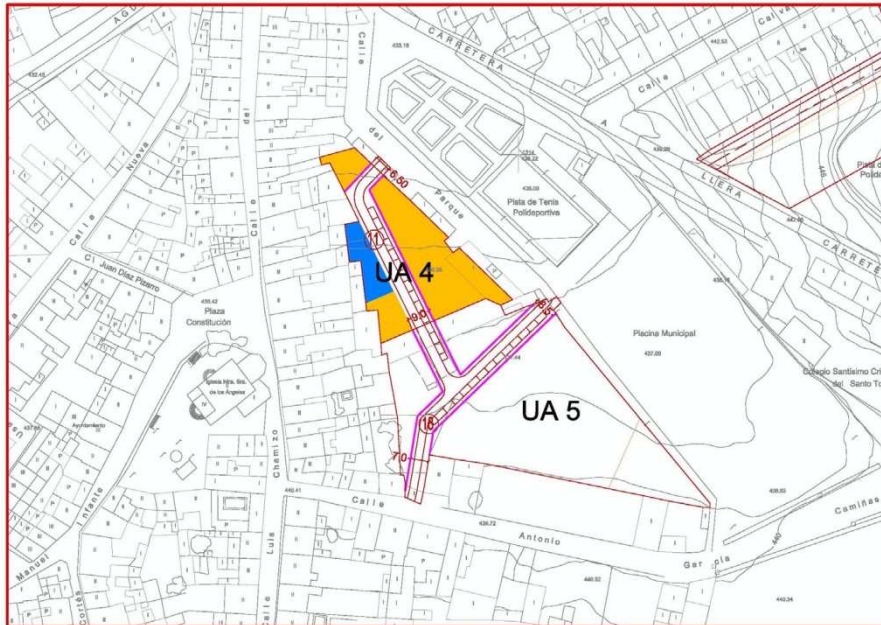
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 4**

**DENOMINACIÓN: Unidad de actuación UA-4**

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 5****DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-5

Está situada al oeste de la localidad, con los siguientes linderos: Al norte con C/ Del Parque Al sur con C/ Antonio García Camina Al este con zona deportiva Al oeste con UA-4

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-5**SUPERFICIE BRUTA:** 5809 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE VIVIENDAS:** 20 vv

Estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas

**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 581 m<sup>2</sup>CESIÓN VIARIO: 900 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO: 40

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 20 Plz

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

El ayuntamiento podrá fijar otro sistema de gestión de acuerdo con la legislación vigente

**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad por parcela neta según los datos que se aportan en la memoria justificativa, 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**DESCRIPCIÓN:** Zona residencial a desarrollar para facilitar la continuidad de la trama urbana**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 0 %**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7 Ua**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial



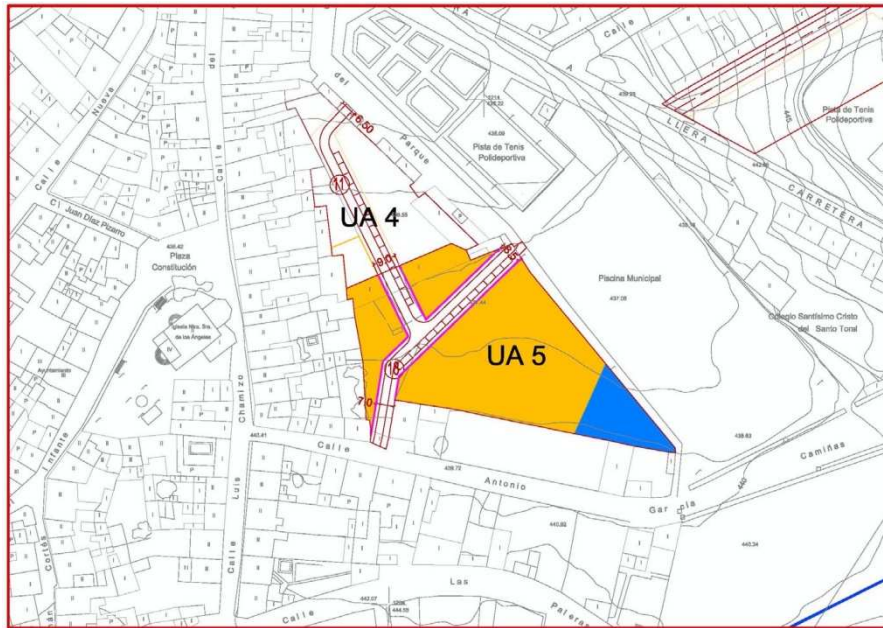
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 5**

**DENOMINACIÓN: Unidad de actuación UA-5**

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 6****DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-6

Está situada al suroeste de la localidad, con los siguientes linderos: Al norte con UA-7 Al sur con Carretera de Llera al este con camino Al oeste con trasera de calle Calvario

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-6**SUPERFICIE BRUTA:** 18802 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE VIVIENDAS:** 66 VV

Estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas

**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 1880 m<sup>2</sup>CESIÓN VIARIO: 5970 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO: 132

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 66 Plz

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

El ayuntamiento podrá fijar otro sistema de gestión de acuerdo con la legislación vigente

**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad por parcela neta según los datos que se aportan en la memoria justificativa, 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**DESCRIPCIÓN:** Zona residencial a desarrollar para facilitar la continuidad de la trama urbana

**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 0 %

**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7 Ua

**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial



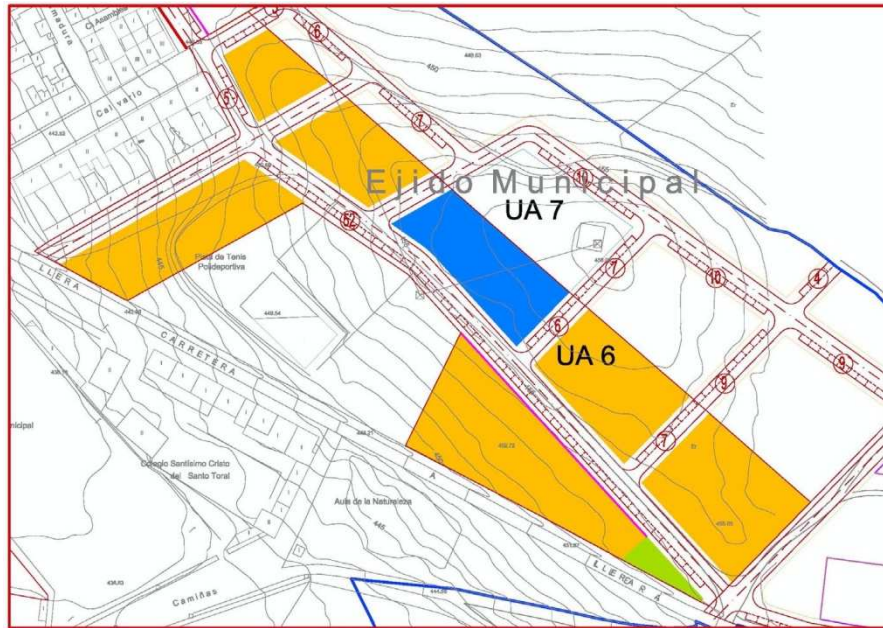
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 6**

**DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-6

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 7****DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-7

Está situada al suroeste de la localidad, con los siguientes linderos: Al norte con suelo no urbanizable Al sur con UA-6Al este con camino Al oeste con otros propietarios

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-7**SUPERFICIE BRUTA:** 17724 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE VIVIENDAS:** 62 vv

Estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas

**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 1772 m<sup>2</sup>CESIÓN VIARIO: 4757 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO: 124

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 62 Plz

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

El ayuntamiento podrá fijar otro sistema de gestión de acuerdo con la legislación vigente

**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad por parcela neta según los datos que se aportan en la memoria justificativa, 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**DESCRIPCIÓN:** Zona residencial a desarrollar para facilitar la continuidad de la trama urbana**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 0 %**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7 Ua**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial



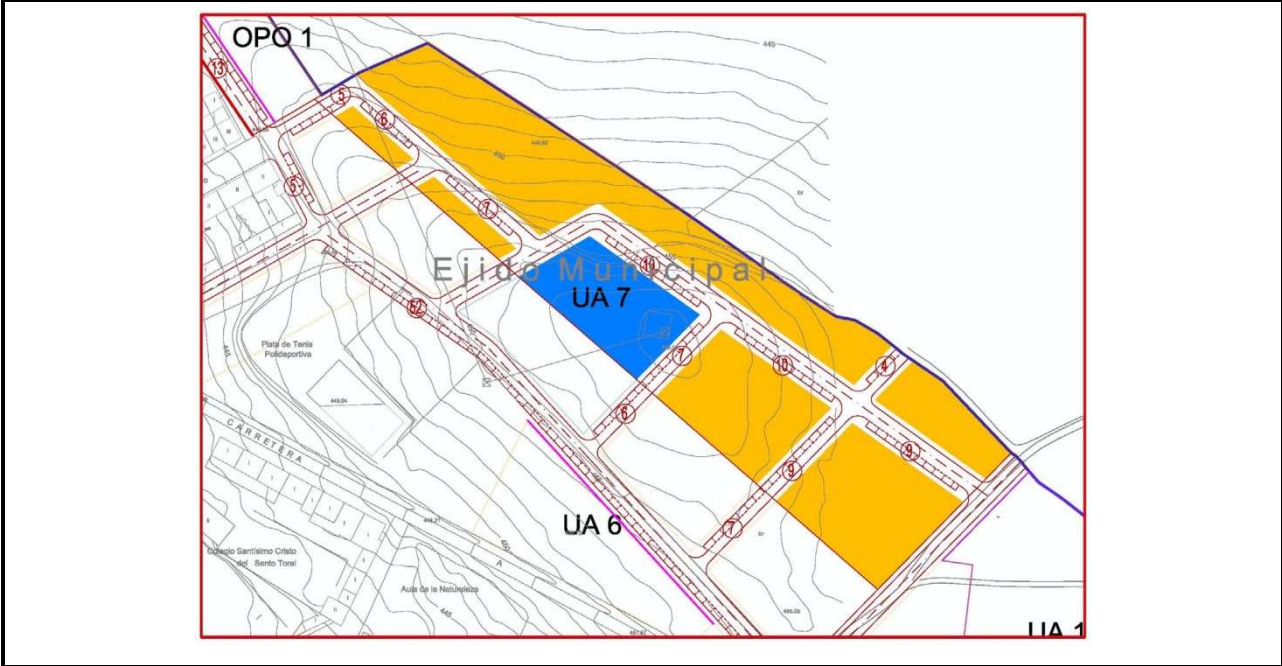


**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural** **Nº. 7**

**DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-7

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**





**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 8****DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-8

Está situada al suroeste de la localidad, con los siguientes linderos: Al norte con otros propietarios Al sur con traseras de C/ Triana al este con Calle Príncipe Felipe el oeste con Carretera de Hornachos

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-8**SUPERFICIE BRUTA:** 4489 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE VIVIENDAS:** 16 vv

Estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas

**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 449 m<sup>2</sup>CESIÓN VIARIO: 1594 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO: 32

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 16 Plz

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

El ayuntamiento podrá fijar otro sistema de gestión de acuerdo con la legislación vigente

**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad por parcela neta según los datos que se aportan en la memoria justificativa, 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**DESCRIPCIÓN:** Zona residencial a desarrollar para facilitar la continuidad de la trama urbana**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 0 %**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7 Ua**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial



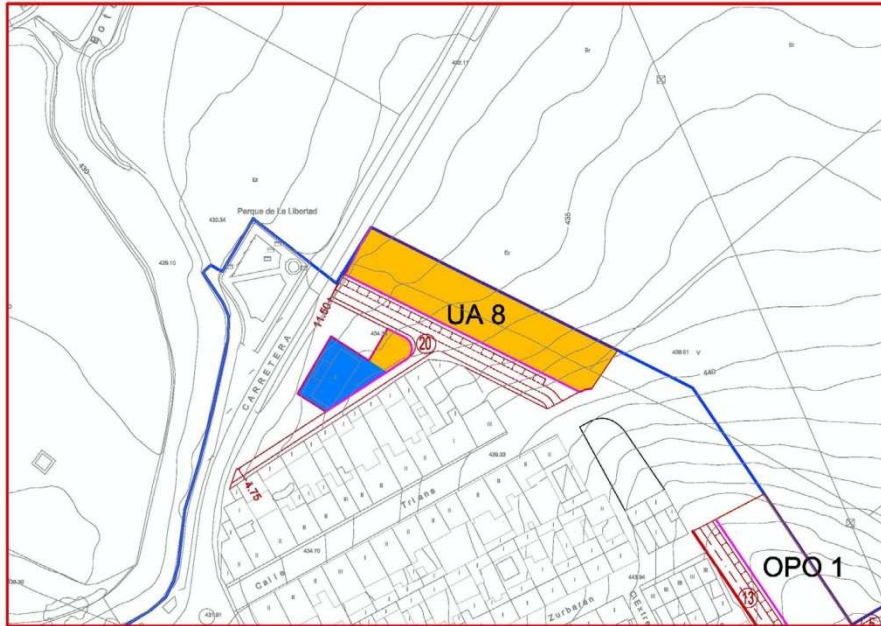
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 8**

**DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-8

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 9****DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-9

Está situada al suroeste de la localidad, con los siguientes linderos: Al norte con río Al sur con Calle Francisco Pizarro al este con Zona verde Al oeste con Ctra. de Ribera del Fresno

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-9**SUPERFICIE BRUTA:** 10035 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE VIVIENDAS:** 35 VV

Estimadas. En ningún caso deben considerarse como máximas

**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 1003 m<sup>2</sup>CESIÓN VIARIO: 1442 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO: 70

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 35 Plz

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

El ayuntamiento podrá fijar otro sistema de gestión de acuerdo con la legislación vigente

**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad por parcela neta según los datos que se aportan en la memoria justificativa, 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**DESCRIPCIÓN:** Zona residencial a desarrollar para facilitar la continuidad de la trama urbana**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DERÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 0 %**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7 Ua**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Residencial



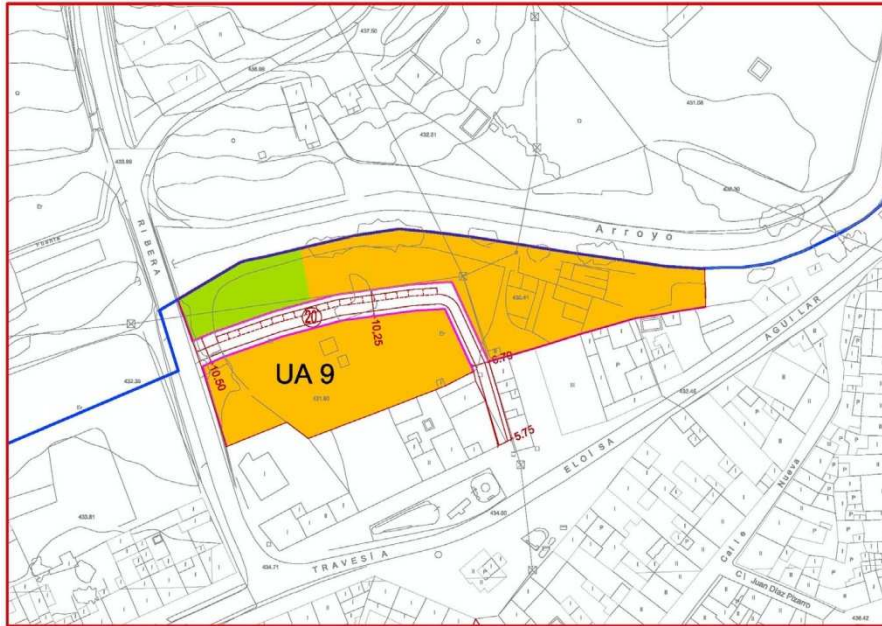
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 9**

**DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-9

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 10****DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-10

Está situada al suroeste de la localidad, con los siguientes linderos: Al norte con suelo no urbanizable Al sur con carretera de Llera al este con suelo no urbanizable Al oeste con UA-6 y UA-7

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** UA-10**SUPERFICIE BRUTA:** 13062 m<sup>2</sup>**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**CESIONES**CESIÓN DE DOTACIONES: 1306 m<sup>2</sup>CESIÓN VIARIO: 3311 m<sup>2</sup>

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO: 96

NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO: 48 Plz

**SISTEMA DE ACTUACIÓN:** Compensación

El ayuntamiento podrá fijar otro sistema de gestión de acuerdo con la legislación vigente

**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad por parcela neta según los datos que se aportan en la memoria justificativa, 1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**DESCRIPCIÓN:** Zona residencial a desarrollar para facilitar la continuidad de la trama urbana**PORCENTAJE DEDICADO A VIVIENDA DE RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA:** 0 %**APROVECHAMIENTO MEDIO:** 0.7 Ua**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Industrial



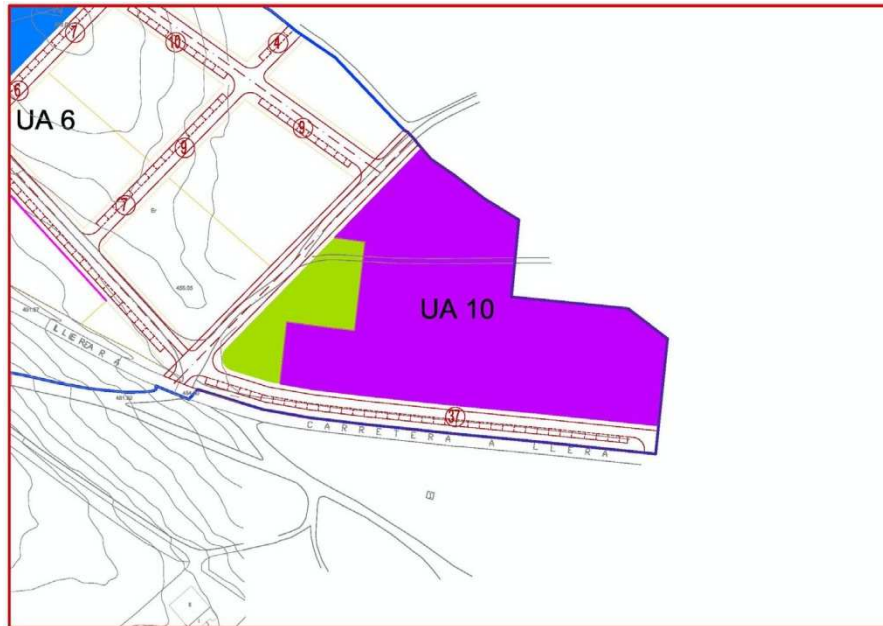
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 10**

**DENOMINACIÓN:** Unidad de actuación UA-10

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**



**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA/****ALCANCE: Estructural****Nº. 11****DENOMINACIÓN:** Obra Pública Ordinaria OPO-1

Parcela de terreno situada al Noreste de la población. Linda al norte con terrenos de suelo no urbanizable, al sur con la C/ príncipe Felipe, al Este con Suelo Urbano Consolidado y al oeste con la UE-6 y UA-7.

Deberá ser ejecutada por el Ayuntamiento, que es quién ha vendido el terreno a los particulares

**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** OPO-1**SUPERFICIE BRUTA:** 1926**EDIFICABILIDAD BRUTA:** 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**NÚMERO DE VIVIENDAS:** 7**CESIONES****CESIÓN ZONAS VERDES:**

Las cesiones que se consideran como el 10% dadas las características de esta Actuación, deberán ser monetizadas por el propio Ayuntamiento

**CESIÓN VIARIO:** 632 m<sup>2</sup>**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO:** 7 Plz**NÚMERO PLAZAS DE APARCAMIENTO PÚBLICO:** 4 Plz**OTRAS DETERMINACIONES:** Edificabilidad de parcela neta según los datos que se aportan en la Memoria Justificativa 1,00 m<sup>2</sup>







NORMATIVA

HINOJOSA DEL VALLE

**3.6.- Capítulo:** Sistemas generales (*Estructural*)**3.6.0.0.1.-Actuaciones Singulares**

Se consideran dentro de los Sistemas generales la Actuación Singular AS-1 localizada entre las unidades de actuación UA-1 y UA-2. Se trata de un sistema viario que deberán adquirir al 50% entre ambas unidades de actuación, valorando el suelo como suelo urbano consolidado y con una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso residencial, al contar la parcela con todos los servicios urbanísticos y estar calificada como suelo urbano consolidado en el anterior planeamiento

**3.6.0.1.- Sección particular:** Fichas Sistemas generales

**GENERAL****ALCANCE: Estructural****Nº. 1****DENOMINACIÓN: A.S.-01**

Está situada al suroeste de la localidad, con los siguientes linderos: Al norte con otros propietarios Al sur con otros propietarios Al este con C/ Cristo al oeste con UA-1 y UA-2

**ÁMBITO DE APLICACIÓN: A.S.01**

Delimitado en el plano de gestión a escala 1:1.000

**CONTENIDO:** Ejecución de un nuevo viario entre las unidades de ejecución UA-1 y UA-2, para favorecer la permeabilidad del tráfico. A efectos de valoraciones, se considera una edificabilidad sobre la parcela, que tiene 317 m<sup>2</sup> de suelo, de 317 m<sup>2</sup>, es decir 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de uso residencial.



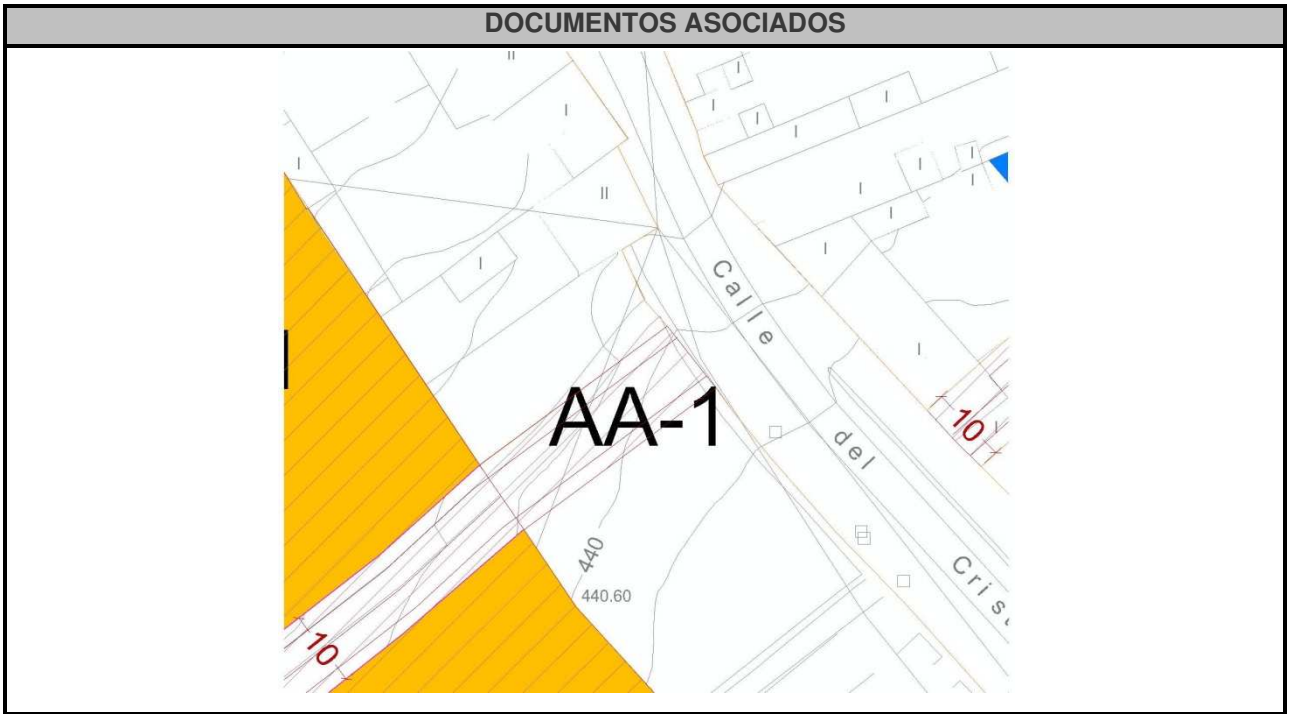
**GENERAL**

**ALCANCE: Estructural**

**Nº. 1**

**DENOMINACIÓN: A.S.-01**

**DOCUMENTOS ASOCIADOS**





## **4.- Título: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO DETALLADO**

### **4.1.- Capítulo: Generalidades (*Detallado*)**

#### **4.1.0.0.1.- Disposiciones genéricas**

1.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones.

2.- Las construcciones habrán de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, solo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.

3.- En las zonas cuyas Ordenanzas admitan retranqueos de fachada, ninguna construcción por encima de la rasante, podrá ocupar la faja de retranqueo, salvo los vuelos autorizados. La urbanización y mantenimiento de dichas fajas será a cargo de los propietarios.

4.- Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración local, que sean aplicables.

#### **4.1.0.0.2.- Alineaciones y rasantes**

1.- Las alineaciones y rasantes de las parcelas, en las que se situarán sus cerramientos o límites, serán las que vienen señaladas en los planos de Clasificación del Suelo, Alineaciones y Unidades de actuación o las que resulten de los Estudios de Detalle.

2.- Las alineaciones exteriores serán obligatorias, no obstante se podrá situar un cerramiento de fábrica en la alineación oficial, estando la edificación remetida respecto a esta, por acuerdo de los propietarios, siempre que se consideren tramos de calles completos o unidades de actuación, o bien que uno de los colindantes esté en esta situación.

3.- Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasantes, ya coincidan estas con el nivel interior de las parcelas o por medio de escalinatas interiores.

#### **4.1.0.0.3.- Alturas**

1.- Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen uno de los tipos habrá de atenderse a los dos.

Nº plantas Máx. en M (ordenanza Res y Dot) Máxima en M (Ordenanza Ind)

1	3,50	4,0
2	7,50	8,0

2.- La altura de un edificio se medirá de acuerdo con lo señalado en las presentes Normas. Si la longitud del edificio fuera menor de 20 metros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud del edificio es mayor y la calle tiene pendiente, la medida se tomara a los 10 m del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción, para no sobrepasar la altura máxima permitida.



3.- En los casos de especial configuración del terreno o de la parcela por sus desniveles relativos, la altura desde el nivel del acerado a la cara inferior del forjado superior no podrá ser superior en dos metros a la permitida como altura máxima y en todo caso se tratarán como si fueran paramentos de fachada todas las zonas que puedan ser visibles desde el exterior.

#### **4.1.0.0.4.-Alturas en patios de parcela**

1.- En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del suelo del mismo, hasta la cara inferior del último forjado del paramento más alto que lo encuadre, excluido lo citado en el artículo siguiente.

#### **4.1.0.0.5.-Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima**

1.- Las edificaciones podrán cubrirse por encima de la altura máxima permitida con tejado o azotea, con pendiente máxima del 30º en cualquier caso y una altura máxima de tres metros. La altura máxima del antepecho de azotea será de un metro. Este espacio podrá utilizarse para dependencias comunicadas con la planta inmediatamente inferior.

2.- Podrán tener además casetones de escaleras o ascensores hasta una altura máxima de tres metros.

3.- Podrán tener las instalaciones propias del edificio, debidamente integradas en la edificación y siempre retranqueadas de la fachada tres metros y con una altura máxima de tres metros.

4.- En aquellos casos que se permitan se podrá ocupar el espacio bajocubierta, siempre que el uso no sea para la estancia continuada de personas y que no supere las condiciones máximas de la cubierta indicada con anterioridad.

#### **4.1.0.0.6.-Paramentos al descubierto**

1.- Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de fachada.

#### **4.1.0.0.7.-Sótanos y semisótanos**

1.-Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano.

2.-La altura libre del piso será de 2,20 m y como máximo 2,40 m pudiendo reducirse a 2,00 m bajo vigas o conductos de instalaciones

3.-El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedara por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas de sótano como máximo, siempre que se destinen a aparcamiento de coches o instalaciones generales del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de ascensores, etc., exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten y garanticen las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.

4.- Salvo que las ordenanzas de zona especificasen lo contrario, están permitidos los sótanos y semisótanos con una ocupación máxima que no sobrepase la planta baja.

5.- Los usos permitidos en sótano o semisótano serán espacios no vivideros. En dependencias diferentes al residencial serán espacios que no requieran la estancia de público y siempre vinculados a la planta baja.



#### 4.1.0.0.8.-Entreplantas

No se permiten entreplantas

En caso de hacerse entreplantas en edificaciones preexistentes a la aprobación del PGM, para dividir la altura de la planta baja, deberá tener una altura mínima libre de 4,50 m. y computarán a todos los efectos como planta y edificabilidad

#### 4.1.0.0.9.-Entrantes, salientes y vuelos

- Entrantes son las zonas de la edificación que están remetidas respecto de las alineaciones oficiales o del paramento general de la fachada.

- Salientes son las zonas de la edificación que sobresalen respecto de la alineación oficial o del paramento general de la fachada.

- Vuelos o voladizos son las zonas salientes a una determinada altura de la edificación que cubren terrenos particulares o de la vía pública, según que el edificio esté retranqueado o en la alineación oficial.

Se distinguen tres tipos de voladizos:

a) Cuerpo volado cerrado.- se denomina así a aquel elemento saliente cerrado en sus cinco caras. Normalmente dispone de uno o varios huecos de luz y ventilación y es habitable. No están permitidos.

b) Mirador.- Se denomina así a un cuerpo habitable cerrado y acristalado al menos en tres de sus caras. No están permitidos.

c) Balcón.- Elemento formado por un vuelo de un forjado y una barandilla de protección y que normalmente sobresale escasamente del paramento de fachada.

d) Terraza.- Elemento abierto incluido entre las alineaciones de fachada.

Todos los voladizos deberán separarse de las medianeras contiguas, al menos una distancia total de 60 cm.

La altura mínima a que debe estar la parte más baja de cualquier voladizo, respecto a la rasante de la acera será de tres metros.

La distancia mínima de la proyección de cualquier voladizo al bordillo de la acera será de 40 cm.

1.- No se permitirá salir de la línea de fachada de la construcción más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.

2.- Los retranqueos a partir de la rasante de la acera o terrenos por debajo del nivel de esta (patio inglés), deberán reunir las condiciones aplicables establecidas para patios.

Estarán dotados de antepechos, barandillas o protecciones adecuadas con altura mínima de 0,90 m.

3.- Se consienten terrazas entrantes, sin limitación.

4.- Se permitirá, fuera de las alineaciones marcadas, salir en planta baja con cuerpos avanzados, molduras, rejas, etc de acuerdo con el cuadro siguiente:



Ancho calle                      Salientes máximos Hasta    6,00 m                      0,10 m

Mas de 6,00 m                      0,20 m

En calles peatonales el saliente máximo será de 0,10 m

5.- Se prohíbe el que las puertas y ventanas colocadas hasta la altura de dos metros veinte centímetros o menos, invadan la calle al abrirse

6.- Únicamente se exceptúa de lo indicado en el punto anterior, las puertas de emergencia de teatros, iglesias, salones de baile y en general de todos aquellos locales en los que se reúna público siempre que no puedan retranquearse lo necesario, y que, en caso de siniestro, si no existieran podría constituir un peligro de graves consecuencias

7.- En relación con el ancho de calle, los vuelos máximos de balcones, serán permitidos con las siguientes dimensiones:

Calles      Menores de 4,0 m.      De 4 a 7 m.      Mas 7 m

Balcones      0,20 m      0,40 m      0,70 m

En cualquier caso deberá respetarse la distancia al bordillo ya citada anteriormente. En calles peatonales que no dispongan de bordillo, los vuelos máximos serán los correspondientes al ancho de la calle o tramo de calle.

Los cuerpos volados y miradores quedan prohibidos en todo el suelo urbano consolidado, debiéndose adoptar los elementos constructivos y modulación existentes.

#### 4.1.0.0.10.-**Edificabilidad**

1.- Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada parcela, es decir la cifra total de metros cuadrados de planta o de metros cúbicos de volumen que no podrá sobrepasar la construcción pudiendo también definirse por sus dimensiones máximas de planta y altura.

2.- En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados así como los sótanos o semisótanos si se destinan a otro uso que no sea el de aparcamiento o de servicios generales del edificio.

En aquel caso, se contabilizará la superficie de zonas destinadas a los usos indicados en el apartado anterior.

3.- No se computarán a efectos de edificabilidad, dentro de las parcelas edificables, las construcciones abiertas por todos sus lados y sin cubrir, adosadas o no a la edificación principal, como pérgolas, así como las construcciones permitidas por encima de la altura que regula el artículo correspondiente de estas Normas.

4.- Las terrazas o balcones pueden ser volados, de esquina o semivolados, recibiendo el nombre a efectos de edificabilidad de abiertos o balcones, cuando toda su superficie esta fuera de la línea de fachada Las terrazas pueden ser, de esquina cuando dos de sus lados estén remetidos de la línea de fachada en un entrante de esquina del edificio, y cerradas cuando parte de la terraza o toda ella este remetida respecto de la fachada del edificio



Estos tipos y otros equivalentes están permitidos en las ordenanzas, pero su tratamiento en cuanto a la edificabilidad es distinto.

- Las balcones abiertos no cuentan a efectos de edificabilidad.
- Las terrazas cuentan a efectos de edificabilidad por el 50% de la superficie que quede comprendida entre la prolongación de las líneas exteriores de fachadas. La superficie que queda fuera de dichas prolongaciones, no se contabiliza por ser equivalente a balcón abierto.
- Los cuerpos volados cerrados cuentan a efectos de edificabilidad por el 100% de la superficie que ocupen.

Si el balcón queda cerrado en sus laterales por muros o vidrio, su superficie se contabilizará a efectos de edificabilidad, por el 50%.

Los miradores se computarán a todos los efectos como cuerpos volados cerrados.

#### 4.1.0.0.11.-**Patios cerrados**

1.- Como norma general los patios cerrados tendrán una dimensión en planta tal que en ella pueda trazarse, una circunferencia de diámetro igual o mayor que 1/3 de la altura de dicho patio, con un mínimo de 3 m y lo dispuesto en el Decreto de habitabilidad vigente

#### 4.1.0.0.12.-**Cubiertas en patios de parcelas**

1.- No se consentirá cubrir ningún patio de parcela cuando debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

#### 4.1.0.0.13.-**Accesos a los patios**

1.- Todos los patios deberán tener acceso directamente desde el exterior a través del portal, escalera o pasos intermedios de servicio comunitario de vecinos, salvo que sea de uso o propiedad privada

#### 4.1.0.0.14.-**Toldos, reflectores, marquesinas y miradores**

1.- Toldos.- Las cortinas y toldos de tiendas o cafés, así como los mecanismos en que se apoyan deberán elevarse cuando menos, 2,20 m desde la rasante de la acera, no permitiéndose que ninguna parte de los mismos quede por debajo de esta altura, pudiendo invadir el espacio de la vía pública, como máximo hasta 1,00 m de distancia al bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere.

2.- Reflectores y rótulos.- Los reflectores y rótulos en sentido perpendicular a la fachada y demás motivos de anuncio o propaganda, deberán quedar situados a una altura mínima de 2,50 m a contar desde la rasante de la acera, no pudiendo exceder su vuelo del autorizado para miradores o repisas en dicha calle. Si dichos motivos se sitúan sobre los cuerpos volados de la edificación, el vuelo máximo de los mismos será de 0,70 m

3.- Marquesinas.- Estos elementos se podrán disponer en función de su altura respecto a la rasante de la acera, de la forma siguiente:

a) Cuando la altura libre de la marquesina sea superior a 3,00 m su vuelo podrá invadir la vía pública hasta 1,00 m de distancia del bordillo de la calzada o límite del aparcamiento si lo hubiere, no excediendo en ningún caso de 2,00 m





b) Cuando la altura libre de la marquesina sea inferior a 2,60 m su vuelo no podrá exceder de 0,20 metros hacia la calle, sin rebasar en ningún caso la distancia de 0,60 m hasta el bordillo.

La altura mínima a que podrán situarse, será de 2,70 m medida desde la rasante de la acera a la cara inferior de la parte más baja de la marquesina.

4.- Miradores o repisas.- Su vuelo no podrá invadir más de 0,10 m sobre la vía pública, siempre que el acerado tenga una anchura superior a 1,20 metros. En caso contrario, no están permitidos.

Cuando el vuelo de las marquesinas, exceda del autorizado para miradores o repisas en dicha calle, deberá contar con el consenso de propietarios y vecinos a quien afecte.

#### **4.1.0.0.15.-Cerramientos**

1.- Será obligatorio el cerramiento de los solares sin edificar dentro del casco urbano y en las zonas que a juicio del Ayuntamiento puedan ofrecer peligro de accidentes, puedan ser basureros espontáneos u otras causas similares que afecten a la seguridad o al medio ambiente

2.- Se instalara un muro de cerramiento en los límites de la parcela que, como máximo, tenga un metro de altura pudiéndose prolongar el cerramiento con verja metálica, celosía de madera o mixta, o con un seto verde. En las zonas en las que el Ayuntamiento lo considere conveniente, podrá obligar a la construcción de un muro de 2,00 m de altura máxima, enfoscado y pintado por el exterior.

3.- Los espacios de las plantas bajas de los edificios situados en suelo urbano, destinados a locales comerciales o de negocios, deberán cerrarse convenientemente en sus fachadas a la calle, en tanto no sean ocupados definitivamente.

El nivel constructivo y estético mínimo de estos cerramientos será: Medio pie de ladrillo hueco o macizo enfoscado con mortero de cemento y blanqueado. El cerramiento se extenderá en todo el paño de fachada, permitiéndosele el que a partir de 2,00 m a contar desde la rasante de la cera, pueda realizarse alternando huecos mediante el aparejo de "palomeros", o similar. También podrán utilizarse celosías de cemento o similares.

#### **4.1.0.0.16.-Protecciones**

1.- Los balcones, terrazas, ventanas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas con una altura mínima de 0,90 m

#### **4.1.0.0.17.-Obras en edificaciones fuera de ordenación**

1.- Los instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de este PGM, que resulten disconformes con la nueva ordenación fijada en este Plan, serán calificados como fuera de ordenación

2.- A los efectos de la situación de fuera de ordenación se distinguen dos grupos:

- a) Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación.
- b) Instalaciones, construcciones y edificaciones, parcialmente incompatibles con la ordenación.

3.- En los edificios, construcciones o instalaciones que se encuentren incluidas en el apartado a) en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación

4.- En los edificios construcciones o instalaciones que se encuentren incluidas en el apartado b) en las que se podrán realizar obras siempre que no existan actuaciones urbanísticas en ejecución o en



proyecto que aconsejen lo contrario, en cuyo caso se asemejaran a las del apartado a), las siguientes obras:

- a) Las reguladas por el Art. 79 de la LSOTEX, de conservación o mejora.
- b) De aumento o disminución de volumen, siempre que vayan encaminadas a que el edificio adquiera la altura que le corresponda.
- c) De modernización o acondicionamiento, cuando estén destinadas a adaptar el edificio o parte de el a las necesidades de sus ocupantes.

5.- En los edificios o instalaciones que se encuentren en el apartado a), no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización, etc., pero si las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

A estos efectos se consideraran obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, y armaduras de cubierta.

Por pequeñas reparaciones se entenderán: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10% del total, y de los elementos de cubierta siempre que no excedan del 10% del total de la misma, evacuación de aguas, repasos de instalaciones, reparación de cerramientos no resistentes y obras de adecentamiento.

6.-El Ayuntamiento se reserva el derecho de ordenar cuantas modificaciones estime oportuno, en bien de la salubridad, seguridad y ornato de los edificios y la vía pública, así como se reserva también la obligatoriedad que tienen todos los propietarios que pretendan llevar a cabo cualquier actuación edificatoria de ceder gratuitamente al Ayuntamiento las superficies de terreno correspondientes a los viales públicos resultantes del trazado de las nuevas alineaciones que se fijan en el PGM en suelo urbano consolidado, según el plano de ordenación detallada de "Calificación del suelo, ordenanzas, alineaciones y rasantes".

7.-La valoración de los edificios fuera de ordenación se determinara a partir de la valoración que emitan los técnicos del organismo competente en materia de urbanismo en la localidad.

En todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación y deberán ser identificadas en el plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

#### **4.1.0.0.18.-Obras de reforma**

1.- En fincas que no estén fuera de ordenación se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas

#### **4.1.0.0.19.-Obras de conservación de edificios**

1.- Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública o tengan carácter provisional, deberán tratarse como fachada.

Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del técnico municipal.

2.- Se obligara a los propietarios de cualquier clase de edificaciones, a conservar todas las partes en construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.



3.- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes, algún daño.

4.- Los agentes de la Policía Local tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previo informe de los técnicos municipales, en los que se declare el detalle de los elementos ruinosos y la clase obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oírlos, a derribarlos y repararlos en el plazo que se fije, a excepción de las edificaciones catalogadas o inventariadas en el catálogo que tendrán la tramitación que se indica en la Ley de Patrimonio Cultural de Extremadura.

5.- Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía ordenara a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si la propiedad no ejecutara dicha orden en el plazo que se le fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los Art. 98 de la nueva Ley de Procedimiento Administrativo.

6.- Protección general, deberes y garantías de los elementos catalogados o inventariados.

Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la Ley.

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

Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño

La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

#### **4.1.0.0.20.-Derribos**

1.- Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle, debiendo emplear canales o tolvas para dirigirlos convenientemente a los camiones o contenedores. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista, o persona a su cargo, serán los responsables de los daños que se originen por falta de precaución.

2.- En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias

3.- Queda prohibida la utilización de explosivos salvo casos excepcionales, que necesitaran autorización expresa.

4.- Los materiales destinados a vertedero, de cualquier clase de obra, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos o tapados para evitar el desprendimiento de escombros, polvo o barro durante el trayecto.

5.- La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, deberá ser notificada a la Consejería de Cultura que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten, de acuerdo al Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Artístico y Cultural de Extremadura.



6.- Cualquier obra de derribo, ya sea total o parcial necesita la previa licencia de obra correspondiente

#### 4.1.0.0.21.-Apeos

1.- Cuando por derribo u obras de edificación sea necesario apea la edificación contigua, se solicitara la licencia por el propietario de esta, expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos que sean necesarios

En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediera, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho.

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre servidumbres en el Código Civil.

2.- En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá la obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial

3.- En caso de urgencia por el peligro inminente, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los gastos que procedan. Igualmente el Técnico Municipal exigirá que se realicen los apeos u obras que estimen necesarias

#### 4.1.0.0.22.-Construcciones provisionales

1.- En el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras, se permitirá con carácter provisional la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería, depósitos de materiales o elementos de construcción.

2.- El otorgamiento de la licencia de obras principal llevara implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas.

3.- Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

#### 4.1.0.0.23.-Maquinaria o instalaciones auxiliares de obra

Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir todos los requisitos establecidos sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y contaminación atmosférica.

En el caso concreto de las grúas empleadas en la construcción se distinguen los aspectos siguientes:

1.- El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustara a lo prevenido en la legislación de régimen local, pudiendo incluirse en la de obras si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas, o bien tramitarse de forma separada.

2.- En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:

Plano de situación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por técnico competente.



Póliza del seguro con cobertura total de cualquier género de accidente que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Certificación de la casa instaladora, acreditando el perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

3.- El carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el área del solar de la obra.

Si el área de funcionamiento del brazo hubiese de rebasar el espacio acotado por la valla de las obras, deberá expresarse tal circunstancia en el escrito de solicitud de licencia de la instalación, indicando asimismo los medios de seguridad que se proponen adoptar debiéndose tener especial cuidado con los posibles contactos con las líneas de conducción eléctrica.

En estos casos el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Si por imposibilidad material la grúa tuviera que ser colocada fuera del recinto de la obra, el Ayuntamiento impondrá las condiciones técnicas y económicas que en cada caso considere proporcionadas para compensarse de los trastornos producidos en la vía pública, obteniendo del promotor las garantías pertinentes.

4.- Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

5.- Se cumplirá exactamente lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997 de Disposiciones Mínimas en Seguridad y Salud en la Construcción, o bien en las disposiciones que estén en vigor en su momento.



## 5.- Título: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

### 5.1.- Capítulo: Condiciones Edificatorias del suelo Urbano (*Detallado*)

#### 5.1.1.- Subcapítulo: Condiciones de los usos

##### 5.1.1.0.1.-Uso Residencial (R)

**a) Generalidades** Se autorizan los edificios dedicados a la vida familiar en edificios constituidos, ya sea por una sola vivienda aislada o adosada exteriormente a otras pero con acceso exclusivo desde la vía pública, o en edificio colectivo para varias viviendas con acceso común.

El programa de la vivienda mínima estará compuesto de aquellos elementos que fija el Decreto de habitabilidad vigente.

Las condiciones que para las viviendas se exponen en los artículos siguientes, podrán ser modificadas en el caso de tratarse de V.P.O. y de esa forma cumplir su normativa específica. Si posteriormente las viviendas fueran descalificadas o no obtuvieran la calificación definitiva, deberán cumplir las presentes ordenanzas.

Los diferentes usos pormenorizados del uso global de residencial son los siguientes:

- Uso de Residencial unifamiliar.
- Uso de Residencial plurifamiliar.
- Uso de Residencial Comunitario. En este uso tiene cabida aquellas comunidades de alojamiento, ya sean religiosas o laicas.

Podrán incluirse en este uso los denominados despachos profesionales anexos a la vivienda principal.

#### **b) Condiciones del uso Residencial**

1.- No se permitirán viviendas en sótanos o en semisótanos.

2.- Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:

a) Que tenga huecos a una plaza o calle.

b) Que recaiga a un espacio público un o privado, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 5 metros de diámetro

3.- En todos estos casos se considera vivienda exterior la que cumpla una de las condiciones establecidas anteriormente en una longitud de fachada de tres metros como mínimo, a la que recaiga una pieza habitable, que de ser única será el salón comedor.

#### **c). Dimensiones de las viviendas**



Las dimensiones y las características de las viviendas, tanto unifamiliares o plurifamiliares, son las de la normativa vigente de la Junta de Extremadura sobre condiciones de habitabilidad en los edificios.

#### 5.1.1.0.2.-**Uso terciario (T)**

##### **a) *Uso comercial (TC)***

Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público destinados a la venta al por menor o permuta de mercancías, de acuerdo con la clasificación nacional de actividades económicas.

Condiciones de carácter general.

1.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación con la vivienda.

2.- En el caso de que en el edificio exista también el uso de viviendas, deberán disponer de acceso, escaleras y ascensores independientes.

3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, escaleras o portales, si no es con un paso intermedio y puerta resistente al fuego.

4.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano o sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y 3,0 metros respectivamente, no pudiendo ser estos de acceso al público.

5.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de 1,0 m, a excepción de los que tengan más de tres plantas, que tendrán 1,30 m como mínimo, la anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como dimensión mínima.

6.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m<sup>2</sup>, un retrete y un lavabo aumentándose por cada 200 m<sup>2</sup> más o fracción un retrete y un lavabo, siendo para ambos sexos independientes a partir de los 100 m<sup>2</sup>. Deberán tener un vestíbulo de independencia con respecto a cualquier zona del local.

7.- En los locales agrupados, tales como mercados, galerías, etc., podrán agruparse los servicios, determinándose la cuantía por las condiciones anteriores.

8.- La luz y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. Este segundo caso solo será viable para locales incluidos en galerías, mercados, etc.

En el primer caso los huecos deberán tener una superficie no inferior a 1/8 la superficie del local, exceptuando las zonas de almacenes.

En el segundo caso deberán presentarse los proyectos de las instalaciones correspondientes, debiendo cumplir la normativa de ventilación existentes (Normas tecnológicas, decretos de industria, etc.).

9.- Dispondrá de las salidas de emergencia, instalaciones, etc. de protección contra incendios, cumpliendo la normativa DB-SI del CTE vigente.

10.- Las estructuras y materiales también deberán cumplir la normativa contra incendios existente.

11.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc. mediante el cumplimiento de la normativa en vigor.

12.- El grado de compatibilidad con los edificios de viviendas vendrá definido en las ordenanzas particulares de cada zona.



13.- En el caso específico de los pasajes comerciales, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Solo podrán situarse en semisótanos, planta baja y primera

El ancho de paso común deberá ser superior al 7% de su longitud. En todo caso el ancho mínimo será de 2,0 metros.

Si la longitud supera los 25 metros deberá disponer de dos accesos.

14.- Los locales deberán disponer de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponerlas en otro lugar.

**b) Uso Hotelero (TH)** Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio público, que se destinan al alojamiento temporal. Se consideran incluidos en este uso las residencias, colegios mayores, y edificios análogos así como sus actividades complementarias, como piscinas, restaurantes, etc.

Este uso se consiente en edificio exclusivo de acuerdo con la normativa vigente. Serán compatibles con el uso de vivienda las pensiones de menos de 6 habitaciones.

Los locales cumplirán las condiciones y dimensiones que les fueran de aplicación, de las fijadas para el uso de vivienda.

Para ser considerado como uso hotelero, el proyecto del edificio que se presente deberá disponer de los justificantes de calificación concedidos por el Organismo correspondiente.

La reserva de superficie para garaje aparcamiento será obligatoria, necesitando dentro del recinto una plaza por cada habitación, salvo que se justifique debidamente ante el Ayuntamiento y se dispongan las plazas en otro lugar.

**c) Uso de oficina (TO)**

Se incluyen en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado y los que se destinen a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Podrán ubicarse en edificios exclusivos, o también en plantas bajas o primeras de edificios de vivienda, salvo los despachos profesionales aislados que podrán estar en cualquier planta de los edificios de viviendas.

Condiciones.

La altura libre de los locales destinados a oficinas será de tres metros como mínimo y tendrán los siguientes servicios:

Hasta 100 m<sup>2</sup> un retrete y un lavabo.

Cada 100 m<sup>2</sup> más o fracción se aumentara un retrete y un lavabo.

A partir de los 100 m<sup>2</sup> se instalaran con independencia de sexos.

Tendrán un vestíbulo de independencia





Dispondrán de los accesos, instalaciones, etc. que determine la norma de protección contra incendios en vigor. De igual manera la estructura y materiales empleados deberán cumplir esta normativa.

Deberán contar con un plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponer las plazas en otro lugar.

La anchura del portal y acceso hasta la escalera será de dos metros como mínimo y una distancia desde la puerta a la escalera de cuatro metros como mínimo.

#### **d) Uso Terciario Recreativo (TR)**

Para aquellas actividades comerciales que estén comprendidas en el ámbito de locales de pública concurrencia se hacen dos distinciones:

Uso de Espectáculos.

Corresponde a este uso los locales destinados al público con fines de recreo y cultura.

Este uso se consiente en edificio exclusivo o adosado a edificios con otro uso y cumplirá las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, en especial del Reglamento de Espectáculos y Norma de Protección Contra incendios, vigentes.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo toda la normativa descrita, en especial la relativa a seguridad.

Estos locales dispondrán de una reserva de superficie de aparcamientos de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponer las plazas en otro lugar.

Uso de Salas de Reunión.

Corresponde a los locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal es la de cobijar actividades de vida social o de relación, comprendiendo por tanto, cafés, restaurantes, salas de reunión, de baile y similares, sujetándose a las disposiciones vigentes, pudiendo estar situados en planta baja y primera de edificios destinados a otros usos, o en edificio exclusivo.

Deberá tramitarse el expediente de apertura del establecimiento, cumpliendo todos los requisitos respecto a la normativa de reglamento de espectáculos y norma de protección contra incendios vigentes, con especial mención de las instalaciones y vías de protección.

Estos locales deberán disponer de una reserva de aparcamientos de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponer las plazas en otro lugar.

#### **5.1.1.0.3.-Uso de Industria de Almacenamiento o de Producción (I)**

**a) Industrias de producción (IP)** A efectos de estas ordenanzas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el transporte, envasado y distribución.

Se incluyen también en este apartado de industria, los almacenes, comprendiendo como tales los espacios o locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, con suministro a mayoristas, y en general todos los que no tengan venta directa al público.



En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte los productos almacenados.

El uso industrial propiamente dicho comprende 125 industrias incluidas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

En la ordenanza Residencial únicamente podrán instalarse aquellas actividades que tengan uso de almacenamiento sin producción de ruidos ni olores y siempre en parcela independiente

Características de las industrias.-

Los locales industriales donde se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos, de 2 m<sup>2</sup> y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. Se exigirá iluminación natural o artificial.

Aseos.

Si, la industria dispusiera de trabajadores de ambos sexos, dispondrá de aseos independientes para ambos sexos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada 20 hombres o fracción, y dos retretes, un lavabo y una ducha por cada 20 mujeres o fracción.

La fracción se considerara siempre superior a 10.

Cuando el número de trabajadores sea inferior a 10, los aseos serán : un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha para hombres, y un retrete, un lavabo y una ducha para el caso de existir puestos de trabajo de mujeres.

En todos los casos las exigencias estarán a expensas del Reglamento de seguridad e higiene en el trabajo vigente.

Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las condiciones de vivienda con un ancho mínimo de 1 metro, sin perjuicio de las exigencias de la Norma de protección contra incendios vigente.

Construcción.

Todos los paramentos interiores así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación, deberán cumplir la normativa de protección contra incendios vigente en cuanto a resistencia de estructuras y materiales, debiendo ir protegidos cuando lo necesiten.

Energía eléctrica.

1.- Para el movimiento de las maquinas, así como para el alumbrado solo se permite la energía eléctrica.

2.- La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan máquinas y aparatos, expresándose en caballos de vapor (cv). No se evaluara como potencia la de las maquinas portátiles con motores inferiores a 1/3 cv. ni las de instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzada, transportes interiores, etc.

Cuando en un mismo taller coexistan epígrafes diferentes, la potencia total no superara a la más alta permitida de los distintos epígrafes.

3.- Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con la



reglamentación vigente, debiendo montarse todas las instalaciones así como la maquinaria bajo la supervisión de un técnico competente.

4.- La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a la normativa vigente.

Evacuación.

1.- Si las aguas residuales no reunieran las debidas condiciones para su vertida a la red general, habrán de ser sometidos a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones señaladas en Reglamento de Actividades Molestas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

2.- Si los residuos que produzcan cualquier industria por sus características, por sus características no puedan ser recogidos por el servicio de limpieza deberán ser trasladados por cuenta del titular de la actividad directamente al vertedero.

3.- La evacuación de gases, vapores, humos, etc., que se haga al exterior, se dotara de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia, cumpliendo en cualquier caso las Normas tecnológicas de ventilación.

Instalaciones contra incendios.

Para la prevención y extinción de incendios, se dispondrá de las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como de los aparatos, instalaciones etc., de acuerdo con las Normas de Protección contra incendios vigente y en el caso de no existir según el estudio al respecto del técnico proyectista bajo su responsabilidad.

Altura.-

La altura libre de pisos permitida para estos usos, será como mínimo de 3

metros. Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.-

Todas estas actividades deberán tramitar y cumplir el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Protección contra el ruido.-

Deberán cumplir así mismo la Reglamentación de Condiciones Acústicas (CTE y Decreto de Ruidos de la Junta de Extremadura) en vigor, no pudiendo sobrepasar el nivel de ruidos que se indique en dicha norma, en el caso más desfavorable.

**b) Uso de Almacenamiento o talleres artesanos (IA)** Comprende las actividades de almacenamiento, talleres artesanos o de pequeñas actividades que pueden situarse en las edificaciones destinadas al uso residencial o inmediatas a ellas, por no entrañar molestias o perjuicios y ser necesarias para el servicio de las zonas donde se emplazan.

Son actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificio de viviendas para la actividad familiar, que podrán instalarse en plantas bajas, sótanos o semisótanos de edificio de viviendas u otros usos. Podrán considerarse también pequeñas industrias de servicio, situadas en manzanas o núcleos exclusivos para este uso o Estudios de escultor, pintor o análogos, en edificios residenciales o de otros usos, no pudiendo ocupar más del 20% de la superficie total edificada.

Condiciones:

1.- Los locales destinados a estas actividades dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la



comodidad de los vecinos. No podrán producir gases, polvo u olores ni vibraciones transmisibles a las viviendas.

2.- Cumplirán con las dimensiones y condiciones de locales para el uso de vivienda, que les sean de aplicación, disponiendo al menos de un servicio completo de aseo.

3.- Los almacenes de estas actividades, deberán tener ventilación natural o forzada.

4.- El acceso deberá disponerse de tal forma que no provoque molestias a los vecinos.

5.- Para que estos talleres puedan situarse en planta baja y semisótanos con acceso independiente de las viviendas, tendrán una superficie total máxima de 100 m<sup>2</sup> y la potencia electromecánica no sobrepasará los 10 cv, con la condición de que ningún motor pase de 3 cv.

6.- Para situarse en parcela exclusiva de servicio de una zona residencial, podrán tener hasta una superficie máxima de 200 m<sup>2</sup> y una potencia electromecánica de 20 cv como máximo, y en las zonas de suelo industrial, cualquiera.

7.- Todas estas actividades deberán tramitarse y cumplir el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, cuando estén incluidas en este. Deberán cumplir así mismo la Reglamentación de Condiciones Acústicas (CTE y Decreto de Ruidos de la Junta de Extremadura) en vigor, no pudiendo sobrepasar el nivel de ruidos que se indique en dicha norma, en el caso más desfavorable.

#### 5.1.1.0.4.-**Uso Dotacional de Comunicaciones (D-C)**

##### **ART. 4.2.1.4.1 Red de comunicaciones (D-C)**

Corresponde a las espacios, parcelas, edificios o instalaciones que se destinan principalmente a la comunicación, incluyendo en estos, la red viaria, los aparcamientos en la vía pública o espacios privados, las áreas de servicio, tanto ferroviaria, como de cualquier otro tipo, ya sean públicos o privados.

Este uso queda localizado en zonas concretas para atender debidamente a la población. En aquellos casos que los planos de suelo urbano, no fijen un uso concreto, este será de red viaria y comunicaciones.

Las zonas o espacios para los diferentes tipos de red de comunicaciones, ya sean públicos o privados, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por los organismos competentes en la materia.

##### **a) Condiciones de los garajes**

El uso de garaje estará permitido como compatible a todos los usos y ordenanzas, tanto en planta sótano como en planta baja.

Las condiciones particulares de este uso deben cumplirse en aquellos aparcamientos existentes en la vía pública dentro del uso de infraestructuras.

Condiciones de los garajes aparcamientos.-

Se denomina garaje aparcamiento a todo aquel lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos.



Se entiende como plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 m por 4,50 m, con acceso libre suficiente. Pueden admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, siempre que dichos espacios no estén calificados con otro uso obligado.

Será obligatorio el establecimiento como mínimo del número de plazas que se determina en estas ordenanzas para cada uso o zona. Cuando el número de plazas de aparcamiento venga determinado en función de la superficie, se tomara para el cálculo de este el total de la edificada, comprendiendo en ella no solo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Se exigirá una plaza por la cifra que en cada caso se señale o fracción de la misma.

Clasificación de los garajes aparcamientos.-

Los locales con uso de garaje aparcamiento, pueden ser de los siguientes tipos:

- 1.- Garaje aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
- 2.- Garaje aparcamiento en parcela interior y espacios libres privados.
- 3.- Garaje aparcamiento en edificio exclusivo.

Acceso a los garajes.-

Los garajes aparcamientos de menos de 600 m<sup>2</sup> tendrán un acceso de 3 m de ancho como mínimo.

En los mayores de 600 m<sup>2</sup> el ancho mínimo del acceso será de 4,50m

Los accesos y salidas deberán disponer de un tramo recto con pendiente máxima del 5% a partir de la alineación, de 5 m de fondo como mínimo, en los mayores de 600 m<sup>2</sup>.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las curvas del 12%.

Las curvas tendrán un radio mínimo de 6,00 m al eje del vehículo, suponiendo un ancho de 3.0 m

Las calles interiores deberán tener un ancho de 4,50 m con las condiciones de giros iguales que los accesos.

Además deberán cumplir el Decreto de Habitabilidad vigente.

Condiciones de los garajes.-

Se admite una altura mínima, libre de resaltos, de 2.20 m

Dispondrán de aseos, en proporción de un retrete y un lavabo por cada 600 m<sup>2</sup>, y a partir de esta superficie.

El local de garaje aparcamiento deberá cumplir las condiciones contra el fuego del CTE en vigor.

Estos locales deberán cumplir en cuanto a ventilación las disposiciones de la Consejería de Industria en vigor, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Normas Tecnológicas existentes y Norma de Protección contra incendios en vigor.



#### **5.1.1.0.5.-Uso Dotacional de Equipamientos (D-E)**

Dentro de este uso se determinan las actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial, administrativa, de los ciudadanos, así como las de infraestructuras o servicios urbanos, necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

##### **a) *Uso de Infraestructuras y servicios urbanos (I-S)***

Corresponde a las espacios, parcelas, edificios o instalaciones que se destinan principalmente a las infraestructuras, incluyendo en estos, instalaciones de abastecimiento, de saneamiento, de gas, energía eléctrica, o de cualquier otro tipo, ya sean públicos o privados.

También deben incluirse aquellas parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a equipamientos de servicios urbanos, ya sean cementerios, tanatorios, mataderos, servicios de incendios, vertederos, etc, ya sean públicos o privados.

Este uso queda localizado en zonas concretas para atender debidamente a la población.

Las zonas o espacios para los diferentes tipos de instalaciones, ya sean publicos o privados, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por los organismos competentes en la materia.

Para aquellos usos cuya normativa particular así lo permita, su ubicación será compatible con todos los usos de zonas verdes, industriales, equipamientos, infraestructuras y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse

##### **b) *Uso Educativo (ED)***

Corresponde a las parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a la enseñanza, docencia e investigación, ya sea pública o privada.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población escolar, si bien podrán instalarse si las normativas lo permiten, en parcelas o edificios de otros usos.

Las edificaciones para los diferentes grados de la enseñanza, ya sea pública o privada, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el Ministerio de Educación y Ciencia.

Para aquellos usos de enseñanza no reglada (academias, autoescuelas, etc) su ubicación será compatible con todos los usos de equipamientos y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse.

##### **c) *Uso Cultural Deportivo (C-D)***

Corresponde a las parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a la práctica y enseñanza de la cultura y el deporte, ya sea públicos o privados.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población, si bien podrán instalarse si las normativas lo permiten, en parcelas o edificios de otros usos.

Las instalaciones cultural o deportivas, ya sean públicas o privadas, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el órgano competente en materia cultural o deportiva.

Para aquellos usos culturales o deportivos no reglados (gimnasios, etc) su ubicación será compatible con todos los usos de equipamientos y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse.

**d) Uso Administrativo Institucional (A-I)**

Corresponde a las parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como a sus organismos autónomos.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población, si bien podrán instalarse si las normativas lo permiten, en parcelas o edificios de otros usos.

Las instalaciones administrativas, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por el órgano competente en materia que corresponda.

**e) Uso de Sanitario Asistencial (S-A)**

Corresponde a las parcelas, edificios o locales que se destinan principalmente a equipamientos sociales, de bienestar social o asistencial, sanitarios o religiosos, ya sean públicos o privados.

Este uso queda localizado en parcelas concretas para atender debidamente a la población.

Las edificaciones para los diferentes tipos de equipamientos, ya sean públicos o privados, deberán acomodarse a las normas o disposiciones dictadas por los organismos competentes en la materia.

Para aquellos usos cuya normativa particular así lo permita, su ubicación será compatible con todos los usos de equipamientos y residenciales, debiendo cumplir las normativas particulares a las que deban acogerse

Uso Religioso.

Se incluyen como tales los edificios o locales destinados al culto público o privado y cumplirán las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

En los conventos, casas de religiosos o usos análogos, habrán de cumplirse las condiciones del uso residencial que sean aplicables por su emplazamiento.

Uso sanitario.-

Corresponde este uso a los edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se distinguen dos tipos de establecimientos:

1ª Categoría. Dispensarios, clínicas de urgencia y consultorios, que puedan ser incorporados en edificios con otro uso principal y que deberán cumplir las condiciones que fijen las disposiciones vigentes.

2ª Categoría. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 50 camas, en edificio exclusivo, como residencia sanitaria o similar

Estos edificios cumplirán la normativa vigente y en su caso la de uso hotelero que le fuera de aplicación.

Estos locales deberán disponer de una reserva de aparcamientos de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificada, salvo justificación expresa ante el Ayuntamiento y disponer las plazas en otro lugar.

**5.1.1.0.6.-Uso Dotacional de Zonas Verdes (D-V)****ART. 4.2.1.4.2.- Uso de Dotacional de zonas verdes (ZV)**

Contempla este uso, aquellos espacios donde el PGM prevea una reserva de espacios libres de



edificación. Podrá ser de dominio público en el momento de redacción de este plan o que se contemple su cesión en los desarrollos de la gestión urbanística.

Sobre estos espacios únicamente podrán realizarse pequeñas edificaciones complementarias de este uso, tales como kioscos, aseos, fuentes, pérgolas, etc para conseguir adecuar el espacio a las condiciones de uso del mismo. La ocupación de estos espacios no podrá superar el 10 % de la superficie total si son cerrados y el 20 % si son abiertos.

El acabado de los espacios podrá ser para fomentar la estancia, los paseos o como elementos periurbanos asimilados a al entorno rústico.

Deberán contar con las infraestructuras necesarias para su uso, tales como alumbrado público, saneamiento, red de riego, pavimentaciones, etc en los términos que fije el ayuntamiento o la mancomunidad.

En aquellos casos que se prevea el uso de niños, deberán colocarse juegos infantiles con las condiciones de normativa europea de seguridad y control vigentes

Los diferentes tipos de zonas verdes son:

a) Áreas de juego (AJ): las que, teniendo una superficie mínima de 200 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.

b) Jardines (J): las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

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

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

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

#### **5.1.1.0.7.-Uso agropecuario**

Se incluyen como tales los edificios destinados a almacenaje de elementos agrícolas o ganaderos, incluso animales, debiendo cumplir las condiciones que exijan las disposiciones vigentes.

Este uso no necesita de infraestructuras, únicamente las mismas características que en suelo no urbanizable, las cuales permiten el almacenamiento de elementos agrícolas o animales, así como tractores, sin necesidad de más infraestructura que la que necesitan en suelo no urbanizable, que es ninguna.

Su uso será incompatible con cualquier uso que contemple la estancia fija de personas.



**5.1.2.- Subcapítulo: Condiciones higiénico sanitarias****5.1.2.0.1.-Condiciones generales**

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos cumplirán, además de las condiciones de las presentes Normas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas están establecidas o puedan establecerse en la legislación y disposiciones oficiales, generales o específicas que les sean de aplicación.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas en cada caso, todas las actividades que se desarrollen en las zonas residenciales del casco urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

- Nivel sonoro máximo según el Decreto de Ruidos en vigor de la Junta de Extremadura.
- No transmitirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores, salvo en las condiciones que la normativa vigente lo permita.
- Deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación y todas las normativas técnicas que les sean de aplicación.

**5.1.2.0.2.-Chimeneas de ventilación**

1.- Se permitirán las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de baño, locales de basura y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes. Tanto las de despensas como las de garajes, y acondicionamiento de aire, solo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2.- Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 metros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3.- Las chimeneas con altura superior a 9,0 m habrán de tener comunicación inferior con el exterior o patios.

4.- Podrán sustituirse estas chimeneas por otras instalaciones adecuadas, tales como shunt de ventilación, cuyo uso esté permitido por el Decreto de Habitabilidad vigente.

**5.1.2.0.3.-Condiciones de los locales**

1.- Toda pieza que implique la estancia continuada de personas tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total, no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiéndose excepcionalmente dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10m.

**5.1.2.0.4.-Aislamientos**

1.- En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurara el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, de acuerdo con la legislación vigente.

**5.1.2.0.5.-Agua potable**

1.- Todo edificio deberá tener la instalación de agua corriente potable conforme a las normas que establezca en cada caso el Servicio Municipal de Aguas.



#### **5.1.2.0.6.-Energía eléctrica**

1.- Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir un centro de transformación, deberá reunir las condiciones debidas en cuanto a insonorización y aislamiento térmico de vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

#### **5.1.2.0.7.-Red de saneamiento**

1.- La red de desagües garantizará el vertido a la red municipal, y para su acometida el Ayuntamiento hará cumplir la normativa propia de estas instalaciones.

2.- En el suelo no urbanizable, las depuradoras de aguas residuales o fosas sépticas deberán estar homologadas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana y la Dirección General de Medio Ambiente.

#### **5.1.2.0.8.-Acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, TV, etc**

1.- Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes que habrán de reflejarse en un proyecto previo.

2.- Los aparatos de acondicionamiento de aire deberán colocarse en el interior de las construcciones y en ningún caso podrán verter directamente a la vía pública.

#### **5.1.2.0.9.-Prevención contra incendios**

1.- Se cumplirán las prevenciones de construcción que señalan en cada caso, las condiciones generales de uso, siendo obligatorio en cualquier caso el cumplimiento de la Norma Básica Contra incendios vigente.

2.- Para determinar las condiciones de protección contra incendios de las zonas exteriores a las edificaciones se estará a lo dispuesto para estos casos en la DB-SI del Código Técnico de la Edificación en vigor.

3.- En los usos industriales el técnico proyectista aportará estudio en el que se justifiquen las medidas de protección previstas de acuerdo con el reglamento de Protección Contra Incendios en Establecimientos Industriales vigente.

#### **5.1.2.0.10.-Depósitos de basuras**

1.- Todo edificio residencial, escolar, sanitario, deportivo, etc., dispondrá, con fácil acceso, de un local o espacio adecuado para los contenedores de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

#### **5.1.2.0.11.-Servicio de cartería**

1.- Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes, debiendo situarse siempre en un lugar del edificio de fácil acceso o de paso, pero siempre dentro de la superficie de usos comunes de la finca.

#### **5.1.2.0.12.-Señalamiento de fincas**

1.- Toda edificación deberá estar debidamente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que este ubicada, perfectamente visible durante el día y la noche.



#### 5.1.2.0.13.-**Condiciones de las instalaciones**

1.- Toda clase de instalaciones, desagües, maquinaria, etc., se realizaran en forma que garanticen tanto el vecindario como a los viandantes, la supresión de las molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., debiendo cumplir en cualquier caso el Código Técnico de la Edificación, que regula las condiciones térmicas, acústicas y de protección contra incendios.

#### 5.1.2.0.14.-**Conservación de edificios, instalaciones y espacios libres**

1.- Los servicios, instalaciones y espacios libres que se entreguen al Ayuntamiento, deberán cumplir las condiciones de calidad y funcionamiento exigible en cada caso. Los que queden de propiedad particular, deberán ser conservados, vigilados, reparados y mantenerse limpios por sus propietarios.

2.- El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo en defecto de los propietarios realizar a su cargo la conservación, reparación o limpieza.

#### 5.1.2.0.15.-**Accesibilidad en las urbanizaciones y las edificaciones**

1.- Se estará a lo dispuesto en la Ley de promoción de la Accesibilidad en Extremadura (Ley 8/1997) a su Reglamento en vigor (Decreto 8/2003) y a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, así como a las normativas de actualización de las mismas que fueran entrando en vigor.

### **5.1.3.- Subcapítulo: Condiciones de estética**

#### 5.1.3.0.1.-**Condiciones generales de estética**

El fomento y defensa del conjunto estético de HINOJOSA DEL VALLE es conveniente dada la categoría del mismo, por ello se definen estas normas estéticas para todo el casco urbano de la población.

El técnico municipal informando sobre la oportuna concesión de las licencias, supervisa necesariamente cualquier tramitación y la condiciona al proyecto presentado dentro del cual se deberán respetar las condiciones arquitectónicas de la zona.

Existen distintas zonas con distintos intereses, dada la mayor conservación de las edificaciones, donde se supeditan en mayor medida las concesiones de la licencia. (Elementos de Conservación Integral y resto de casco urbano).

Por otra parte ante la necesidad de una política de preservación o mejora de los entornos o ambientes de las zonas mejor conservadas, y para la revitalización, restauración o conservación más eficaz de ellas, se hace necesario plantear determinadas medidas ordenancistas, que deberán ser apoyadas con otras de tipo económico o fiscal para su adecuada compensación. En este apartado deberá ser el propio Ayuntamiento, el que a través de los distintos organismos intente gestionar estas medidas de apoyo a la zona.

Uno de los motivos que persiguen las presentes Normas, es la de compaginar los intereses edificatorios con la riqueza arquitectónica de existente. Por ello se plantean además de las zonas de respeto y protección, otras de cautela para conservación del ambiente del entorno y de zonas paisajísticas en general.

Por lo tanto estas normas serán de aplicación en todo el núcleo urbano, considerándose en este todo el perímetro de suelo urbano, sin exceptuar las zonas de suelo urbano de uso dotacional o industrial.



Las zonas de protección deberán cumplir con el grado específico que se la asigne y la normativa que se desarrolla para cada uno, en orden a conseguir una mejor imagen del lugar.

Como norma general no se permitirán fábricas, talleres o industrias que disientan de las construcciones cercanas, así como elementos publicitarios estridentes.

El volumen de las zonas de protección, se procurará que sean lo más homogéneo de los existentes, dentro de la dinámica de la construcción y de los intereses particulares, y en general de las zonas más antiguas, la edificación que se lleve a cabo deberá cumplir las siguientes condiciones, además de las propias que en cada caso tendrán que cumplir por las Ordenanzas previstas en cada zona.

#### **5.1.3.0.2.-Composición de las fachadas**

Se ajustarán al estilo general tradicional de la población, con huecos en proporción vertical y cubierta como remate, aunque los materiales y las soluciones constructivas se lleven a cabo con las técnicas actuales.

Dentro de los materiales a emplear, se prohíben el ladrillo visto (en proporción superior al 30% de la fachada) y la plaqueta cerámica, así como los colores que disientan con el entorno. (Estas condiciones son para todo el suelo urbano)

Los cerramientos de las parcelas tendrán estas mismas características a efectos de acabados.

Los huecos, tanto en portales como en balcones y ventanas, se proporcionarán de acuerdo con los módulos tradicionales, prohibiéndose los cuerpos volados en las zonas céntricas, permitiéndose balcones con barandilla metálica o balaustrada de madera, no admitiéndose petos o antepechos de barandilla de aluminio en su color.

Las fachadas de los edificios deberán estar en perfectas condiciones de pintura y revoco sin desconchones ni deterioros, con colores y materiales que no desentonen del conjunto.

Las rejas, barandillas así como cualquier otro elemento que forme parte de la edificación, se tratará en su composición, diseño y colorido con los materiales y tonalidades normales de la zona y que deberán ser aprobados previamente por el Ayuntamiento.

#### **5.1.3.0.3.-Cubiertas**

Deberán ser de tejado con teja árabe o cerámica, del tipo a las utilizadas normalmente en la zona y de color rojo.

En los suelos con ordenanza industrial o agropecuaria, se podrán emplear las cubiertas de chapa roja mate o fibrocemento, además de las indicadas con anterioridad.

Cualquier elemento que sobresalga de la cubierta deberá ser tratado en la misma forma y materiales que en la fachada.

Los depósitos en cubierta, no podrán sobresalir de la misma.

Las edificaciones industriales que no estén situadas en las zonas de uso industrial deberán mantener estas condiciones de cubierta.

En caso de realizarse terrazas en cubierta, deberán estar retranqueadas un metro como mínimo de las fachadas, cuyos aleros se mantendrán en teja.



#### 5.1.3.0.4.-**Medianerías**

Las paredes medianeras que queden provisionalmente al descubierto, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con las fachadas, prohibiéndose la colocación en las mismas de rótulos publicitarios.

#### 5.1.3.0.5.-**Establecimientos comerciales, rótulos y anuncios**

Especial cuidado deberá tenerse con los locales comerciales, anuncios, carteles, banderines, etc. que por no necesitar licencia de obra mayor, son generalmente realizados sin control técnico y sin supervisión de sus características ornamentales.

La decoración de fachadas de los establecimientos comerciales y su publicidad se desarrolla en los límites del espacio interior de los huecos de planta baja, quedando prohibido para su utilización con este fin los materiales que desentonen con el ambiente.

#### 5.1.3.0.6.-**Instalaciones en fachadas**

Toda la instalación de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración, antenas, etc. no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles desde la vía pública sus caras laterales.

Los desagües de dichas instalaciones verterán al interior del edificio.

Cuando estén situados en planta baja lo estarán a una altura superior a tres metros de la vía pública.

#### **5.1.3.1.- Sección particular: Fichas condiciones edificatorias**

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Residencial en casco R-1

Se define una ordenanza Tipo 1, para las zonas de uso residencial en el suelo urbano consolidado.

Corresponde la aplicación directa de esta ordenanza a aquellas parcelas o edificaciones que componen la estructura de manzanas del suelo urbano consolidado.

**PARCELA MÍNIMA****SUPERFICIE MÍNIMA:** 90 m<sup>2</sup>

Estarán permitidas todas aquellas parcelas que existieran con anterioridad a la aprobación del PGM, justificándose por escritura o ficha catastral anterior a la aprobación del Plan. Para nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán 100 m<sup>2</sup> de superficie

**FRENTE PARCELA MÍNIMA:** 6 m

Aquellas parcelas que estén registradas con anterioridad a la aprobación del PGM, se considerarán edificables a todos los efectos

**OTRAS DETERMINACIONES:** El frente máximo que se considera será de 21 metros, a partir del deberá fraccionarse la apariencia de la edificación, siempre que no exista una propuesta específica por parte del algún organismo con competencia en patrimonio

**EDIFICACIÓN ALINEADA**

**PLANTA BAJA:** Las alineaciones y rasantes, son las actualmente existentes y señaladas en los alineaciones. En todos los casos, la edificación se alineará a vial, manteniendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y señaladas en los planos correspondientes, prohibiéndose los retranqueos en fachada. En caso de hacer una "falsa fachada", con un cerramiento, éste tendrá la altura de todas las plantas de las que se compongan la edificación En caso de solares con fachada superior a veinte metros, se podrá realizar una edificación que se alinee únicamente diez metros adosada a uno de los linderos, dejando el resto del solar libre

**RESTO DE PLANTAS:** Deberá mantenerse la alineación en planta primera, pudiendo ser la caso de existir retranqueada.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA****OCUPACIÓN PLANTA BAJA:** 100 %**OCUPACIÓN RESTO PLANTAS:** 100 %**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** 7.5 m**ALTURA DE PLANTA BAJA:** 4 m

Máxima

**SÓTANOS:** Se permite la realización de un sótano, siempre que no altere la altura máxima de la edificación

**SEMISÓTANOS:** Están permitidos los semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,90 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas

**BAJOCUBIERTAS:** Están permitidos los bajocubiertas en las condiciones indicadas en las

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 1****DENOMINACIÓN:** Residencial en casco R-1  
ordenanzas**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 °**ELEMENTOS SALIENTES****ELEMENTOS SALIENTES -RESTO DE PLANTAS:**

No podrán realizarse vuelos cerrados Podrán realizarse cuerpos volados abiertos (balcones) con un fondo máximo del 10% del ancho de la calle y con un máximo de 1,00 metro

**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud

Se permiten los bajocubiertas siempre que se respete la altura máxima de la edificación

**CONDICIONES DE COMPOSICIÓN:** Las que se establecen en los artículos correspondiente a las condiciones estéticas**TRATAMIENTO DE MEDIANERAS:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a algunas de las fachadas, ya sea exterior o interior**AFECCIONES:** Condiciones de protección de yacimientos arqueológicos: En las zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación, se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, se actuará a los efectos, conforme a lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.**ÁMBITO DE APLICACIÓN:** Manzanas o parcelas R-1**COMPATIBILIDADES DE USO****USO MAYORITARIO:** Plurifamiliar

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 2****DENOMINACIÓN:** Residencial en zonas de ensanche R-2

Se define una ordenanza denominada Tipo 2, para las zonas de uso residencial en las zonas de nuevos desarrollo existentes, por aplicación directa de la misma. Esta ordenanza, también se podrá aplicar en las manzanas de ordenanza tipo 1, que no estén edificadas, mediante la redacción de un estudio de detalle en la manzana completa.

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 100 m<sup>2</sup>

Podrán mantenerse como edificables todas aquellas parcelas inscritas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, justificándose por escritura o ficha catastral anterior a la aprobación del Plan. Para nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán seis metros de fachada y 100 m<sup>2</sup> de superficie.

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

DISTANCIA MÁXIMA FRENTE: 3 m

Las edificaciones estarán retranqueadas 3 m de todas las fachadas, salvo que haya acuerdo entre los vecinos de un tramo de calle, en cuyo caso podrán estar alineados

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES: 3 m

En caso de que dos edificaciones de parcelas colindantes estén retranqueadas, la separación entre ellas deberá ser de 6 m.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 80 %

Cuando el uso sea diferente al de vivienda, podrá ocuparse el 100%.

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 80 %

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** 7.5 m**ALTURA DE PLANTA BAJA:** 4 m

Máxima

**SÓTANOS:** Están permitidos en los términos indicados en las ordenanzas**SEMISÓTANOS:** Están permitidos los semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1,90 y en las condiciones indicadas en las ordenanzas**BAJOCUBIERTAS:** Está permitido el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones expresadas en las ordenanzas**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 °**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud

Se permiten las bajocubiertas en las condiciones señaladas en las ordenanzas Al oeste de la carretera de Zalamea de la Serena y de Campillo de Llerena podrá tener tres plantas y 10,50 m, con la misma edificabilidad.

**TRATAMIENTO DE MEDIANERAS:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a alguna de las fachadas, ya sea exterior o interior





**CONDICIONES EDIFICATORIAS**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 2**

**COMPATIBILIDADES DE USO**

**USO MAYORITARIO:** Unifamiliar

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 3****DENOMINACIÓN:** Industria compatible I-1

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales. El suelo de este tipo se encuentra en el suelo urbano consolidado, en concreto en la zona este del núcleo de población. Los accesos serán a través de la carretera, y las calles existentes

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>

Podrán mantenerse como edificables todas aquellas parcelas inscritas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, justificándose por escritura o ficha catastral anterior a la aprobación del Plan

SEPARACIÓN MÍNIMA ENTRE LINDEROS ENFRENTADOS: 3 m

En caso de que dos edificaciones de parcelas colindantes estén retranqueadas, la separación entre ellas deberá ser de 6 m.

**EDIFICACIÓN ALINEADA**

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plano de ordenanzas y alineaciones o en el documento de ordenación de la unidad de actuación correspondiente

PLANTA BAJA: Deberán estar alineadas, salvo que se realice un Estudio de Detalle por manzanas completas, en cuyo caso podrán estar retranqueadas en las condiciones del apartado siguiente

RESTO DE PLANTAS: Podrá estar alineada o retranqueada respecto de la planta baja

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Podrá estar retranqueada, siempre que sea en tramos completos de calles.

DISTANCIA MÁXIMA FRENTE: 5 m

La distancia mínima será de 3 m.

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES: 3 m

podrán estar adosadas de mutuo

acuerdo DISTANCIA MÍNIMA FONDO: 3

m

Podrán estar adosados de mutuo acuerdo

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 100 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 80 %

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** 7 m**ALTURA DE PLANTA BAJA:** 4 m

Máxima si hay dos plantas

**SÓTANOS:** Podrá realizarse un sótano sin que esto suponga superar la altura máxima permitida**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 °**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud**TRATAMIENTO DE MEDIANERAS:** Las medianeras vistas deberán tener un tratamiento similar a alguna de las fachadas, ya sea exterior o interior



**CONDICIONES EDIFICATORIAS**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 3**

**COMPATIBILIDADES DE USO**

**USO MAYORITARIO:** Almacenamiento

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 4****DENOMINACIÓN:** Industria General I-2

Naves de tipo industrial que por sus características es posible instalarlas dentro de los núcleos de población aunque en zonas concretas y diferenciadas de las zonas residenciales. El suelo de este tipo se encuentra en el suelo urbano consolidado, en concreto en la zona este del núcleo de población. Los accesos serán a través de la carretera, y las calles existentes

**PARCELA MÍNIMA**SUPERFICIE MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>**EDIFICACIÓN ALINEADA**

Las alineaciones y rasantes son las definidas en el Plano de ordenanzas y alineaciones o en el documento de ordenación de la unidad de actuación correspondiente

PLANTA BAJA: Deberán estar alineadas, salvo que se realice un Estudio de Detalle por manzanas completas, en cuyo caso podrán estar retranqueadas en las condiciones del apartado siguiente

RESTO DE PLANTAS: Podrán estar alineadas o retranqueadas respecto de la planta baja

**EDIFICACIÓN RETRANQUEADA**

Podrá estar retranqueada, siempre que sea en tramos completos de calles.

DISTANCIA MÁXIMA FRENTE: 5 m

a distancia mínima será de 3 m.

DISTANCIA MÍNIMA LATERALES: 3 m

Podrán estar adosadas de mutuo acuerdo

DISTANCIA MÍNIMA FONDO: 3 m

Podrán estar adosadas de mutuo acuerdo

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** 7 m

**ALTURA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN:** 9 m

**SÓTANOS:** Podrá realizarse un sótano sin que esto suponga superar la altura máxima permitida

**PENDIENTE MÁXIMA DE CUBIERTA:** 30 °

**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud



**CONDICIONES EDIFICATORIAS**

**ALCANCE: Detallado**

**Nº. 4**

**COMPATIBILIDADES DE USO**

**USO MAYORITARIO: Producción**

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 5****DENOMINACIÓN:** Equipamiento

En esta Ordenanza se incluirán todos los usos de tipo dotacional público o privados, para equipamientos, sin ningún tipo de limitación específica

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

DETERMINACIONES PARCELACIÓN PROTEGIDA: Será la existente a la aprobación del Plan Municipal. En caso de parcelarse será con las dimensiones mínimas en función del uso previsto

**EDIFICACIÓN LIBRE**

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN: Podrá adaptarse al uso previsto con las condiciones necesarias

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA**

OCUPACIÓN PLANTA BAJA: 100 %

OCUPACIÓN RESTO PLANTAS: 100 %

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** 8m

**NÚMERO DE PLANTAS:** 2 Ud

**COMPATIBILIDADES DE USO**

**USO MAYORITARIO:** Equipamiento

**CONDICIONES EDIFICATORIAS****ALCANCE: Detallado****Nº. 6****DENOMINACIÓN: Zonas verdes**

Se han señalado en los planos correspondientes tanto las zonas verdes existentes como las previstas por este planeamiento. En estas zonas no podrán levantarse más edificaciones que como uso complementario al principal con una altura máxima de tres metros y una planta, ni establecerse otros usos que los indispensables para el cuidado y vigilancia de los jardines, o aquellos elementos de infraestructuras necesarios para la localidad. La localidad tiene una población media de 600 habitantes, siendo las zonas verdes existentes de 7.066 m<sup>2</sup>, cumpliendo los estándares fijados en la LSOTEX.

**PARCELACIÓN PROTEGIDA**

DETERMINACIONES PARCELACIÓN PROTEGIDA: La parcelación será la existente en la aprobación del Plan General Municipal

**EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE:** 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Para jardines podrá llegar al 10%

**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN:** 4 m

**NÚMERO DE PLANTAS:** 1 Ud

**COMPATIBILIDADES DE USO**

**USO MAYORITARIO:** Zonas Verdes



## **5.2.- Capítulo: Gestión (Detallado)**

### **5.2.1.- Subcapítulo: Información e intervención municipal**

#### **5.2.1.0.1.-Consulta directa**

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

2. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial o provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle, de las delimitaciones de polígonos y unidades de actuación, de los proyectos de licencias de parcelación y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 138 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

#### **5.2.1.0.2.-Cédulas urbanísticas**

1. El Ayuntamiento expedirá cédulas urbanísticas acreditativas del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición, a solicitud escrita de los interesados, quienes acompañarán planos de emplazamiento de las fincas a escala 1:5.000, como mínimo, y plano de la finca a escala 1:2.000, como mínimo en

el caso de situarse en suelo clasificado como urbano o urbanizable, con indicación de la superficie de la misma, así como cuantos otros datos necesarios les sean requeridos por los servicios municipales.

2. Las Cédulas harán referencia, con carácter general, a las siguientes circunstancias urbanísticas:

a. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.

b. Plan de Ordenación y Normas por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.

c. Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.

d. Área de reparto en la que se encuentra, aprovechamiento tipo de la misma y aprovechamiento patrimonializable por el titular de la finca

e. Unidad de ejecución en la que, en su caso, se encuentra la finca y sistema de actuación aplicable a la misma.

f. Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.

g. Plazos fijados para el cumplimiento de los deberes urbanísticos en relación con la finca.





h. Sector y unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición de la finca de que se trate, cuando ésta esté situada en terrenos destinados a sistemas generales y así hubiese sido ya determinado por el Ayuntamiento.

i. Expedientes de declaración de incumplimiento de los deberes urbanísticos, de expropiación, de sujeción a venta forzosa, o cualesquiera otros de naturaleza urbanística que puedan afectar a la finca.

3. El valor acreditativo de las Cédulas se entenderán sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen, y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

4. El Ayuntamiento podrá exigir la Cédula Urbanística para la parcelación, edificación o cualquier utilización de los predios.

5. El Ayuntamiento podrá señalar los ajustes de alineación que sean necesarios. Así mismo los solicitantes podrán presentar propuestas cuando el retranqueo y la ubicación de la edificación en la parcela sea libre.

6. Con independencia de la fijación de alineaciones y rasantes que se pudiera producir en la cédula urbanística, el particular, una vez obtenida la correspondiente licencia de obras y antes de dar comienzo a las mismas, vendrá obligado a solicitar por escrito al Ayuntamiento el señalamiento de alineaciones y rasantes.

7. Cuando la información urbanística contenida en la cédula suponga un ajuste de los parámetros del Plan, ésta será aprobada por el órgano municipal competente con carácter previo a la notificación al solicitante.

#### **5.2.1.0.3.-Concesión de licencias. Competencias**

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la LSOTEX, en sus artículos 175 y siguientes, las presentes Normas y demás reglamentaciones en vigor.

2. El Municipio controla, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia urbanística. La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al alcalde conforme a la legislación de régimen local.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 181 de la LSOTEX, la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas municipales.

4. Habrá de tenerse en cuenta especialmente que el procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística será (según los artículos 176 y siguientes de la LSOTEX):

5. El otorgamiento de licencia para edificar en Suelo no Urbanizable, compete al Ayuntamiento.

6. La licencia urbanística llevará implícito el otorgamiento de las restantes licencias municipales y, especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales, según lo dispuesto en el artículo 178 de la LSOTEX.

7. En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetos a licencia requirieran la evaluación de impacto ambiental, éste se tramitará en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ellas.

8. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística según lo dispuesto en el artículo 179 de la LSOTEX.



9. Quedarán sujetos al régimen de Comunicación Previa al Municipio, según lo dispuesto en los artículos 172 en delante de la LSOTEX, los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 2.1.2.de las presentes Normas.

#### **5.2.1.0.4.-Actos sujetos a licencias**

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos enunciados en el artículo 180, apartados 1, 2 y 3 de la LSOTEX.

Para la tramitación de licencias de edificación, se seguirá el procedimiento específico indicado en el artículo 181 de la LSOTEX.

2. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la apertura de los establecimientos, así como, la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

b. La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

c. Los demás actos o actividades que señalen los planes de ordenación territorial y urbanística.

Para la tramitación de licencias de usos y actividades, se seguirá el procedimiento específico indicado en el artículo 184 de la LSOTEX.

#### **5.2.1.0.5.-Licencias de parcelación**

1. Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables con Programa de Ejecución aprobado, por el Plan General, debiéndose efectuar dichas operaciones con carácter inicial cuando se actúe mediante unidades de ejecución a desarrollar por los sistemas de compensación o cooperación, en todo caso, mediante los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación.

Sin perjuicio de ello, procederá la parcelación urbanística de terrenos resultantes de la ejecución del sistema de expropiación para su división conforme a Plan, así como las divisiones de terrenos que se efectúen con carácter previo a la aportación de terrenos al sistema de cooperación o de compensación, a fin de individualizar los terrenos incluidos en la unidad.

2. No podrá efectuarse ninguna parcelación urbanística en los suelos urbanizables sin la previa aprobación del Programa de Ejecución y de los proyectos de reparcelación o expropiación que en cada caso procedan. En los suelos no urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3. En el Suelo No Urbanizable no se considerará parcelación urbanística la segregación en dos o más lotes, siempre que cumplan la unidad mínima de cultivo y las normas de la zona donde se ubique.

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



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

3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes.

4. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

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

#### **5.2.1.0.6.-Licencia de obras de urbanización**

1. Las obras de urbanización, tramitadas según el procedimiento establecido en el artículo 121 de la LSOTEX, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

#### **5.2.1.0.7.-Licencias de obra mayor (nueva planta, reforma o ampliación)**

1. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige acreditar los requisitos siguientes:

a. Licencia de parcelación o proyecto de compensación o de reparcelación correspondiente, y si ello no resultara exigible, conformidad de la parcela con el planeamiento.

b. Hallarse formalizadas o garantizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela.

c. Disponer, el solicitante de la licencia, de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en el proyecto presentado para la obtención de la licencia de edificación.

d. Contar la unidad de ejecución con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzadas, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se garantice la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme al presente PGM.

e. Obtención de la licencia de apertura, si lo requiere el uso propuesto, así como en su caso, de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbre legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

f. Para la autorización de las obras en las zonas afectadas por condiciones de cautela arqueológica de



acuerdo con lo establecido en el Capítulo Uno del Título Tercero de éstas normas, será preceptivo el cumplimiento de las condiciones incluidas en el informe arqueológico emitido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio en relación a la existencia de restos que hubieran aparecido tras las prospecciones realizadas y, en su caso, a la necesidad de preservación de los restos arqueológicos bajo la edificación o su integración en la misma.

g. Para la concesión de la licencia será preceptivo el Informe favorable emitido por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio para aquellas parcelas incluidas en los ámbitos definidos en el Plan como propuesta de entorno de los Monumentos.

h. Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes en razón de la naturaleza de las obras mediante documento visado por el Colegio Profesional.

i. Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

j. Acreditación de haber realizado los avales reglamentarios, en su caso.

k. Cédula de Calificación Provisional en el caso de Viviendas de Protección Oficial.

l. Solicitud de señalamiento de alineaciones, rasantes, salientes y vuelos, en su caso.

m. Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. No obstante, lo establecido en el apartado 1.e), podrán tramitarse simultáneamente las licencias de obras de edificación y de apertura, aun cuando la concesión de la primera estará condicionada a la previa obtención de la segunda.

3. Los proyectos de edificación deberán cumplir las condiciones comunes y contener la documentación específica que se establezca en cada caso en función de los distintos tipos y subtipos de obras de edificación que se definen en estas Normas y estar visados por el Colegio Oficial correspondiente.

4. Una vez concedida la licencia y con carácter previo al inicio de las obras y una vez que se hubieran cumplimentado los requisitos complementarios que quedaran pendientes establecidos en la licencia de obras como condiciones previas a la ejecución de las obras, deberá realizarse el Acta de Comprobación de Replanteo, para lo cual el promotor deberá notificar al Ayuntamiento la fecha prevista para el comienzo de las obras con una antelación de 15 días como mínimo, fijando el Ayuntamiento el día para la firma del acta tras la que podrán comenzar las obras.

5. Se podrá otorgar licencia de edificación condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, mediante garantía del importe íntegro de las obras de urbanización, en los términos definidos en el artículo 157.2 de la LSOTEX. En este sentido, el Ayuntamiento podrá articular un sistema gradual de imputación en función de la parte de urbanización pendiente de ejecutar.

Además, se podrán conceder las licencias de edificación con la aportación del acta de comprobación de replanteo de la urbanización, y la ejecución del encintado de aceras, o la acreditación de un nivel de ejecución equivalente.

Por otra parte, en el procedimiento de otorgamiento de licencia, ésta recogerá el compromiso del propietario a no utilizar la edificación hasta la obtención de la licencia de primera ocupación, condicionada su concesión a la existencia en la urbanización, como mínimo, de los servicios y accesos rodados necesarios para el uso de la citada edificación. En todo caso, hasta la conclusión total de las obras de urbanización y su recepción por parte del Ayuntamiento, no se podrán transmitir o ceder los inmuebles.



#### 5.2.1.0.8.-Licencias de obra menor

1. Para la autorización de obras de reforma de edificación de escasa entidad como reparaciones, modernización de instalaciones, redistribución de tabiquería y similares, siempre que no se afecte a la estructura del edificio ni a su organización general podrá solicitarse licencia de obra menor en los términos y con las limitaciones que establezca el Ayuntamiento. A éstos efectos se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no supongan aumento de volumen, modificación de estructura o cambio del aspecto externo de la edificación.

2. En ningún caso se considerará obra menor a aquellas obras que se refieran a edificaciones incluidas en el catálogo de patrimonio arquitectónico y que supongan modificación de particiones interiores o modificación de la fachada.

3. La documentación mínima que deberá aportarse para la solicitud de licencia de obra menor es la siguiente:

- a. Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.
- b. Acreditación de la licencia de apertura que autorice su funcionamiento anterior, en su caso.
- c. Solicitud de licencia de apertura si se trata de una actividad de nueva instalación.
- d. Solicitud de licencia de apertura de zanja y calicata para acometidas, en su caso.
- e. Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificación de la misma o cuando el plano de situación no permita la identificación del inmueble.
- f. Fotocopia de la autorización de cochera o solicitud de alta, en su caso.

#### 5.2.1.0.9.-Licencia de otras actuaciones urbanísticas

1. A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplen.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil singulares tales como esculturas ornamentales, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

B) Actuaciones estables: cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a. Instalaciones de climatización y telecomunicaciones en el exterior de los edificios.
- b. Implantación fija de casas prefabricadas y similares.
- c. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- d. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.



e. Instalaciones exteriores de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

f. Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

g. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones provisionales: entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, y particularmente las siguientes:

a. Vallados de obras y solares.

b. Sondeos de terrenos.

c. Instalación de grúas.

d. Instalación de maquinaria, andamiaje y aperos.

e. Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

D) Obras de apertura de zanjas y calicatas.

Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas.

1. La realización de los actos comprendidos en lo que se denomina en estas normas otras Actuaciones Urbanísticas, en cuanto no estén amparados por licencia de urbanización o de edificación, requerirán licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo en lo que le sean de aplicación. El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

2. Para la realización de zanjas o calicatas para ejecución o sustitución de acometidas, y con carácter provisional en los casos en los que sea preceptiva la licencia de primera utilización hasta tanto sea obtenida ésta, se deberá solicitar licencia aportando la siguiente documentación mínima:

a. Acreditación de la solicitud de licencia de obra del edificio.

b. Fotocopia de la licencia de apertura que autorice el funcionamiento de la actividad o certificación acreditativa de la concesión de la misma, en caso de tratarse de uso diferente al de vivienda.

c. Fotocopia de la licencia de primera utilización o solicitud de la misma en caso de obra nueva.

d. Informe y presupuesto del Servicio Municipal de Agua

e. Longitud de la zanja en metros.

#### **5.2.1.0.10.-Licencias de apertura y de primera ocupación**

1. La licencia de apertura se exigirá para los establecimientos industriales y comerciales que no precisen licencia de actividad clasificada, con objeto de asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.



La licencia de ocupación se exigirá para la primera utilización de los edificios o instalaciones, cuando no sea necesaria licencia de actividad clasificada ni de apertura, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a licencia de apertura u ocupación, en su caso:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras mayores o resultantes de otras obras en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el número anterior, la concesión de las licencias tanto de apertura como de ocupación requieren la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Licencias o permisos de supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

b) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

c) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

d) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia, si procede.

4. La licencia de apertura u ocupación, en sus propios términos y salvo por causa imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía sin perjuicio de la exigencia de Cédula de Habitabilidad en su caso..

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de apertura u ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o incompatible con la ordenación territorial y urbanística aplicable; ello sin perjuicio, en su caso de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

#### **5.2.1.0.11.-Caducidad y suspensión de las licencias**

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos, previa audiencia a los interesados, por declaración expresa del Ayuntamiento transcurridos los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de tres (3) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o del correspondiente permiso de inicio cuando fuesen de eficacia diferida, salvo por causa justificada que se hubiera puesto en conocimiento del Ayuntamiento antes de transcurrir los citados plazos, y autorizada la prórroga por éste.





b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un período superior a un (1) mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución, salvo lo expuesto anteriormente.

c) Si no se cumpliera el plazo de terminación previsto en el proyecto técnico o siendo éste superior a quince meses a partir de la notificación de la licencia de no figurar dicho plazo en la misma.

El titular de la licencia podrá pedir la ampliación de los plazos fijados en ella o aplicables en defecto de previsión en la misma. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos. Estas no serán de una duración superior a la mitad del tiempo de validez señalado en la correspondiente licencia.

La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes no estando obligado a presentar documentos que ya se encuentren en poder de la administración actuante. La rehabilitación de licencia caducada dará lugar a devengo de las tasas correspondientes como si de primer otorgamiento de licencia se tratara.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la revocación de la licencia.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, ya sea respecto del proyecto aprobado o de la propia licencia, y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijan, la Administración municipal resolverá en los plazos legales sobre la legalización o no de las obras, y procederá en consecuencia.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

5. En todos los casos previstos en los apartados anteriores, la declaración de caducidad requiere la resolución expresa mediante audiencia al interesado.

#### **5.2.1.0.12.-Deber de conservación y rehabilitación**

Según lo recogido en el artículo 163 de la LSOTEX:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquel, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

a. Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.





b. Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

#### 5.2.1.0.13.-Situación legal de ruina

Según el artículo 165 de la LSOTEX:

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

b. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

a. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

b. Constituirá al propietario en la obligación:

- De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

- De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos.

En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la Ley.

### 5.3.- Capítulo: Infraestructuras (Detallado)

#### 5.3.0.0.1.-Ejecución de las obras de urbanización

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.



1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de HINOJOSA DEL VALLE.
2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el RD. 556/1.989 y el D 153/1997 de 22 de Diciembre sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura.
3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

### **5.3.1.- Subcapítulo: Abastecimiento.**

#### **5.3.1.0.1.-Abastecimiento de agua**

Las previsiones para la red de abastecimiento de agua cumplirán al menos los siguientes requisitos:

a) En las previsiones del planeamiento de desarrollo y Proyectos de Urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos:

- Viviendas, residencias y hoteles. .... 250 litros/habitante·día
- Equipamiento docente. .... 50 litros/estudiante·día ó 20 litros/m<sup>2</sup>·día
- Equipamiento sanitario ..... 600 litros/cama·día ó 50 litros/m<sup>2</sup>·día
- Equipamiento deportivo. .... 65 litros/m<sup>2</sup>·día
- Terciario de oficinas..... 50 litros/empleador·día
- Resto de usos ..... 50 litros/habitante·día
- Riego de jardines ..... 2 litros/m<sup>2</sup> zona regada·día
- Limpieza viaria ..... 5 litros/m<sup>2</sup> zona regada·día

En el caso de dos caudales en función de distintos parámetros, se tomará para el cálculo el más desfavorable (el de mayor demanda).

b) El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por el coeficiente dos con cuarenta (2,40). Los diámetros interiores mínimos de la red, cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:

- Arterias, distribuidores y acometidas ..... 100 mm
- Red de riego ..... 80 mm
- Tubería de servicio para hidrantes ..... 100 mm

c) Con carácter general se dispondrá un hidrante de cien (100) milímetros de diámetro por cada cuatro (4) hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.



El citado número de hidrantes será independiente de los "usos" previstos cualesquiera que éstos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles. Asimismo, estarán debidamente señalizados.

d) La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a treinta (30) metros.

e) Será preciso demostrar, por medio de la documentación requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

f) Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos.

g) El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.

h) Los Proyectos de Urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

i) Los Planes Parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas en el artículo correspondiente de Uso de infraestructuras, de las presentes Normas.

### **5.3.2.- Subcapítulo: Alumbrado**

#### **5.3.2.0.1.-Instalaciones de alumbrado en viales o zonas públicas**

1. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía según el criterio siguiente:

Viario urbano principal estructurante: mayor de 30 lux / uniformidad mayor de 0.45.

Viario urbano de carácter local: entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0.40

Viario áreas exclusivamente residenciales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35

Viario áreas industriales: entre 25 y 20 lux / uniformidad mayor de 0.35

Plazas y áreas de estancia o paseo: entre 18 y 25 lux / uniformidad mayor de 0.40

Parques y zonas ajardinadas: entre 8 y 15 lux / uniformidad mayor de 0.25

En las glorietas y rotondas el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura inferior a doce (12) metros.



2. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres, y estarán formados al menos por tres módulos ensamblados con IP-55 o mayor y cierre con bloqueo a llave. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor situado en cabecera de línea.
3. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas, y sólo podrán instalarse en fachada cuando así lo autorice expresamente el Ayuntamiento. Para los cruces de calle se preverá siempre doble canalización, dejando una de reserva.
4. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.
5. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.
6. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.
7. Todos los soportes y elementos metálicos de la instalación accesibles y todas las luminarias se conectarán a tierra.

### **5.3.3.- Subcapítulo: Red Viaria**

#### **5.3.3.0.1.- Condiciones de diseño del viario**

1. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realizasen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Ley de Carreteras y en su Reglamento, así como en la Instrucción de Carreteras.
2. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración, y por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.
3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.
4. Para el dimensionamiento de las vías se atenderá a los siguientes criterios:
  - a. Aceras, los establecidos en el artículo anterior.
  - b. Calzadas:
    - b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en autopistas, autovías y carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en línea.
    - b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en autopistas,



autovías y carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y organización del tráfico en cada uno de los tipos.

c. La anchura total de la sección -calzada, aparcamientos en su caso y aceras- no podrá ser inferior a doce (12) metros, excepto para calles locales exclusivamente conformadas por viviendas unifamiliares que podrá ser de diez (10) metros. En suelo urbano y previa justificación de la imposibilidad de alcanzar dicha dimensión se permitirán anchuras menores.

La anchura de todas las vías primarias será compatible con la implantación de carril reservado al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

#### 5.3.3.0.2.-**Acerados o sendas**

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, ateniéndose a lo establecido en el artículo 4.4.1.4

#### 5.3.3.0.3.-**Pavimentación de las vías públicas**

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte



o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones,

pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano, se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### **5.3.3.0.4.-Calles de circulación compartida**

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

#### **5.3.4.- Subcapítulo: Saneamiento**

##### **5.3.4.0.1.-Red de saneamiento**

Las determinaciones sobre las redes de evacuación, contenidas en los Proyectos de Urbanización, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza, que deberá resolver la recogida para evacuación de sus aguas dentro de sus propios límites.

b) El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario, cuando se vierta a colector de uso público. No obstante, en las zonas de edificación con grandes espacios abiertos, cercanos a ríos, arroyos o ramblas que puedan servir para la evacuación natural de las aguas pluviales, podrá adoptarse sistema separativo, de manera que se vierta directamente a las vaguadas naturales mediante "aliviaderos de crecida".



c) Podrá también utilizarse el sistema separativo, cuando las aguas residuales hayan de ser tratadas en estaciones depuradoras antes de su vertido a cauces públicos naturales a los que, en cambio, podrán desaguar directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

d) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación.

Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el apartado de las presentes Normas.

El cálculo del caudal de lluvia a evacuar se realizará teniendo en cuenta la intensidad media horaria de un aguacero de duración el tiempo de concentración de la cuenca, la superficie del área de la cuenca vertiente y los coeficientes de escorrentía adecuados, que salvo justificación se considerará uno (1) en previsión de ampliaciones de la ciudad.

Para la determinación de la intensidad media horaria se tendrá en cuenta que la intensidad horaria máxima de la zona con un periodo de recurrencia de cien (100) años. La duración máxima del aguacero será igual al tiempo de concentración salvo justificación en contra en grandes cuencas y la intensidad media horaria no se considerará menor de sesenta (60) milímetros por hora y por metro cuadrado, salvo justificación en contra.

En el caso de saneamiento separativo la red de aguas residuales deberá evacuar el cien por cien (100%) del caudal de aguas residuales y al menos el quince por cien (15%) de las pluviales, mientras que la red de aguas pluviales deberá dimensionarse para evacuar el cien por cien (100%) del caudal calculado según los párrafos anteriores.

Para los sistemas unitarios la red deberá evacuar la suma de los caudales estimados para residuales y pluviales.

e) Las secciones mínimas de los desagües no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles estarán entre cero con cincuenta (0,50) y tres (3) metros por segundo.

Los materiales a utilizar serán tubo prefabricado de hormigón con junta estanca, PVC con junta estanca, y, para grandes secciones, ovoides de hormigón y marcos con junta estanca.

En todos los casos se asegurará la resistencia mecánica de la conducción para el tráfico previsto y la profundidad de zanja.

f) En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a ciento cuarenta (140) centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc. En su caso, se admitirán mayores diámetros previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

g) En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasantes.

h) En las cabeceras de las alcantarillas se dispondrán cámaras de descarga automática con capacidad mínima de cero con cincuenta (0,50) metros cúbicos y un caudal instantáneo de descarga no inferior a veinticinco (25) litros por segundo. Podrán ser sustituidas por acometidas directas a la red de agua con diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros para limpieza.

i) Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.





En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o indirectamente, contra el buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de ciento veinte (120) milímetros.

j) Para el vertido en cauces públicos será necesario justificar la correspondiente concesión de la Confederación Hidrográfica y acompañar el proyecto ajustado a las condiciones que dicho organismo imponga.

k) Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a cero con cincuenta (0,50) ni superiores a tres (3) metros por segundo, no admitiéndose pendientes inferiores al cero con cincuenta por ciento (0,50%).

l) En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.

Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas. Solo se autorizarán en las construcciones permitidas en Suelo no Urbanizable. En tal caso las fosas sépticas garantizarán unas adecuadas condiciones medioambientales, cumpliendo las normativas sectoriales de aplicación.

m) Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado del sistema viario previsto en el planeamiento aprobado.

n) Será de obligado cumplimiento, la normativa sobre materia de vertidos, según lo estipulado tanto en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente en el Término Municipal, como en la legislación sectorial de aplicación.

o) Se prohíbe conectar aguas parásitas a la red que lleve el agua residual, tanto si es un alcantarillado unitario como si es la parte de aguas negras de un sistema separativo. Esta prohibición es estricta en los suelos urbanizables, y debe tenerse en cuenta en la mayor medida de lo posible en todas las actuaciones en el resto de los suelos.

Se definen como aguas parásitas las aguas limpias de procedencia no urbana que no deben ir a la depuradora, como sobrantes de acequias, aguas freáticas, escorrederos, barrancos que traen aguas de lluvias de zonas no urbanas, cauces naturales con caudales más o menos continuos, etc.

Las aguas pluviales recogidas en suelo urbano no tienen esta consideración.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas en el artículo correspondiente de Uso de infraestructuras, de las presentes Normas.

### **5.3.5.- Subcapítulo: Electricidad**

#### **5.3.5.0.1.-Red de energía eléctrica**

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica.





Todo Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación subterráneos, adaptándose a las condiciones de urbanización del presente Capítulo, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del contrato de suministro suscrito con la correspondiente compañía y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.

Los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Reglamento de Verificaciones Eléctricas y Real Decreto de Acometidas y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

b) El cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello basado en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.

Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente. No obstante como previsión se considerarán las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen otras:

- Equipamiento escolar .....5 kw/100 m<sup>2</sup>
- Equipamiento sanitario .....5 kw/100 m<sup>2</sup>
- Equipamiento deportivo .....2 kw/100 m<sup>2</sup>
- Equipamiento ..... 3 kw/100 m<sup>2</sup>

La red de baja tensión para dar servicio a las diferentes edificaciones se realizará en anillos cerrados, partiendo de los centros de transformación y seccionados en los puntos de mínima tensión. En los puntos de suministro se colocarán armarios de seccionamiento.

Todas las nuevas líneas serán subterráneas. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento. En ningún caso serán a cargo del Ayuntamiento dichas obras.

La instalación de estas nuevas redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con las viviendas posibles según la norma de aplicación, de tal manera que no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas viviendas.

c) La media y alta tensión se realizarán al voltaje que autorice la Delegación de Industria, satisfarán las condiciones de la compañía suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado.

Los tendidos en alta tensión no podrán estar en los vuelos de espacios parcelados edificables.

d) Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada con acceso directo desde vial público o a nivel de calle, aislados o integrados en la edificación.



Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Siempre que sea posible, la ubicación de los centros de transformación será subterránea, debiendo resolver su acceso desde la vía pública. Deberán resolver igualmente su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Los centros de transformación deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales y previo informe técnico municipal, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.

### **5.3.6.- Subcapítulo: Telefonía**

#### **5.3.6.0.1.-Red de telefonía y otras instalaciones**

a) En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.

b) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.

Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.

c) En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados a) y b), podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

No obstante en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.

d) A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

Deberán cumplirse asimismo las condiciones establecidas en el art. 4.2.7.5, Uso de infraestructuras, apartado 3.5), de las presentes Normas.

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica, etc.) cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas.

Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa y legislación sectorial aplicable

Asimismo los Proyectos de Urbanización deberán prever las redes de telecomunicaciones.



### **5.3.7.- Subcapítulo: Espacios libres**

#### **5.3.7.0.1.- Tratamiento de los espacios libres**

Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuados, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y urbanizable en las presentes Normas.

Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño, siempre que se considere adecuada por los Servicios Técnicos Municipales.

En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.

Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que su dimensión sea acorde con las especies que se planten. En aceras de ancho inferior a tres (3) metros, se protegerán los alcorques con rejillas que permitan el tránsito por encima.

En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.

El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc., empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.

El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres del mobiliario urbano estandarizado - buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.- y de los usos que se puedan permitir en estos espacios - áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc.-. Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen - cerramientos, papeleras, bancos- y de los elementos singulares que se proponen - monumentos, esculturas, fuentes- y el tratamiento de las superficies de terreno - pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.-.



Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.



## CATÁLOGO

### 1.1.0.0.2.-Contenido

En este Catálogo, se definen las edificaciones catalogadas o inventariadas y se establecen las condiciones de intervención en estas edificaciones.

De la misma manera, el interés de las condiciones urbanísticas y arquitectónicas de la localidad de HINOJOSA DEL VALLE, se refieren a la uniformidad de su conjunto en el que no resalta ningún elemento principal, en consecuencia se establecen unas condiciones estéticas para las edificaciones en todo el casco urbano, al objeto de conservar las condiciones arquitectónicas de esta localidad.

### 1.1.0.0.3.-Alcance del catálogo

En caso de que durante el período de vigencia de este PGM pudieran aparecer edificaciones consideradas como Bien de Interés Cultural, ya sean declaradas o incoadas, se establecerán una protección integral hacia ellos mismos y hacia los entornos de protección que pudieran establecerse, los cuales tendrán la mismas protección que los propios bienes declarados, según establece el Art. 38 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

En los demás elementos catalogados, se establecen las protecciones sobre los propios elementos muebles e inmuebles según establece la legislación vigente.

Los elementos inventariados se refieren al archivo técnico de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

En cuanto a las medidas precautorias de conservación, las mismas se establecen sobre todas las intervenciones que hayan de realizarse en el casco urbano, entendiéndose como tal el límite del suelo urbano, sin contar las zonas urbanas del extrarradio.

Esta normativa se aplicará con carácter general para todas las actuaciones incluidas en la relación del Art. 1 del reglamento de Disciplina Urbanística y que no vengán definidas en las presentes medidas precautorias y que no sean las usuales en el área de que se trate. En caso de duda, antes de cualquier actuación deberá solicitarse información de viabilidad a los servicios técnicos de la Consejería de Cultura, adjuntando cuantos planos, datos y documentación sea necesaria para la total definición de la misma, con justificación que por sus características específicas no entra en disonancia con el conjunto.

### 1.1.0.0.4.-Determinaciones del Catálogo

El Catálogo de Bienes Protegidos define el estado de conservación de los bienes que incluye y las medidas de protección, preservación y mantenimiento de los mismos, de acuerdo con el grado de protección que se determina.

En todo caso y sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial de aplicación, este Catálogo de Bienes Protegidos debe respetar las siguientes reglas:

a) La posibilidad de instalar rótulos, de carácter comercial o similar, deberá restringirse para todos los elementos catalogados y las obras de reforma parcial de plantas bajas deberán limitarse; todo ello, en los términos que sean precisos para preservar la imagen de los inmuebles y mantener su coherencia.

b) Salvo disposición en contrario de la ficha correspondiente, se entenderá afecta a la protección toda la parcela en que se ubique el elemento catalogado.

c) En el caso de la destrucción o desaparición por cualquier causa de construcciones o edificaciones catalogadas, la desvinculación del régimen derivado de la catalogación del suelo que les haya servido de soporte requerirá la modificación del correspondiente Catálogo de Bienes Protegidos, previo informe de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.



En ningún caso, la nueva calificación del suelo podrá legitimar una edificabilidad superior a la materializada en la edificación preexistente. El aprovechamiento subjetivo que pueda corresponder al propietario de dicho suelo no podrá exceder del preciso para una edificación de superficie construida idéntica a la destruida o desaparecida, con independencia de que aquella deba suponer reconstrucción o no de la misma.

Se podrá incluir o suprimir elementos en el Catálogo, a instancia de particulares o de la Administración, necesitando en cualquier caso una modificación puntual de este PGM y una justificación suficiente para ello. En cualquier caso deberá realizarse la tramitación con el informe preceptivo de la Consejería de Cultura.

En caso de que la Consejería de Cultura revisase su catálogo de bienes muebles o inmuebles de esta localidad, la modificación puntual al PGM deberá tramitarse según la LSOTEX, debiendo notificarse al ayuntamiento para que inicie la misma.

#### **1.1.0.0.5.-Edificios de Conservación Integral**

Son los edificios singulares que por sus características arquitectónicas, de materiales, uso, simbología, etc. son considerados como hitos urbanos y merecen ser considerados como de conservación integral.

En ellos solo podrán realizarse intervenciones de restauración, consolidación, reparación o similares, siempre encaminadas a potenciar o prolongar su vida y uso.

Para la concesión de licencias de obra en este tipo de bienes, será preceptivo el dictamen vinculante de la Consejería de Cultura emitido al efecto. El régimen aplicable en estos casos será el indicado en la Ley 2/1999 sobre el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Estas edificaciones son las siguientes:

- 1.- Iglesia parroquial de Ntra. Sra. De los Ángeles.
- 2.- Crucero
- 4.- Ayuntamiento
- 5.- Escudo de Ayuntamiento en Plaza de Constitución
- 6.- Pilar en C/ Eloísa
- 13.- Pozo mudéjar

Se adjunta ficha de estas edificaciones con sus características principales.

Las condiciones de actuación en estos edificios, según determina en el Art. 88 del REPLANEX, serán:

Nivel de protección integral.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección sólo se admitirán las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble. De igual modo, en ellos sólo podrán implantarse aquellos usos o actividades, distintos de los que dieron lugar a la edificación original, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble. No obstante, podrán autorizarse desde luego:

1º. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

2º. La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

3º. Las obras excepcionales de acomodación o redistribución del espacio interior sin alteración de las



características estructurales o exteriores de la edificación, siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten a elementos constructivos a conservar.

La identificación por los Catálogos de Bienes Protegidos de elementos concretos que sujete a prohibición de demolición en ningún caso implicará, por sí sola, la posibilidad de la autorización de la de cualesquiera otros.

En relación con la tipología de obras previstas en el artículo correspondientes a tipos de obras en edificaciones de estas normas, se permitirán:

Obras de consolidación

Obras de conservación y mantenimiento

Obras de restauración

Obras de reforma encaminadas a la mejora y habitabilidad de la edificación

Obras de demolición en los términos indicados en el apartado anterior

#### **1.1.0.0.6.-Edificios o elementos de Conservación Parcial**

Son aquellos elementos o edificios que albergan elementos singulares que por sus características arquitectónicas, de materiales, uso, simbología, etc. son considerados como hitos urbanos y merecen ser considerados como de conservación Parcial.

En ellos solo podrán realizarse intervenciones de restauración, consolidación, reparación o similares, siempre encaminadas a potenciar o prolongar su vida y uso.

Para la concesión de licencias de obra en este tipo de bienes, será preceptivo el dictamen vinculante de la Consejería de Cultura emitido al efecto. El régimen aplicable en estos casos será el indicado en la Ley 2/1999 sobre el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

En los casos que lo inventariado esté muy localizado, como escudos en fachadas, decoraciones o elementos de interés, etc. y el edificio no tenga mayor interés, la protección se entenderá hacia el elemento Catalogado, independientemente de que para cualquier actuación deberá tenerse el Informe Favorable de la Consejería de Cultura.

Las obras permitidas en estos elementos son aquellas que fija el Art. 88 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, para los elementos de protección Parcial.

- 3.- Vivienda en C/ Hernán Cortés Nº 8.

- 7.- Edificio de la Guardia Civil en Plaza de constitución Nº 27. (Esta ficha debe suprimirse del inventario de la Consejería de Cultura al estar derribada la edificación)

- 8.- Cruz

- 9.- Casa Solariega

- 10.- Ermita de San Isidro

- 11.- Noria y alberca

- 12.- Antiguo Matadero

- 14.- Casa Panaderos

- 15.- Casa Popular



- 16.- Casa Humilde
- 17.- Casa de Labranza
- 18.- Casa de gran propietario
- 19.- Conjunto de chozos
- 21.- Casa solariega
- 22.- Antiguo Silo

Las condiciones de actuación en estos edificios, según determina en el Art. 88 del REPLANEX, serán En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1.º Además de los usos permitidos en los bienes sujetos a protección integral, las obras congruentes con los valores catalogados, siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial, tales como la jerarquización de los volúmenes originarios, elementos de comunicación principales, las fachadas y demás elementos propios.

2.º La demolición de algunos de los elementos a que se refiere la letra anterior cuando, además de no ser objeto de una protección específica por el Catálogo de Bienes Protegidos, su contribución a la definición del conjunto sea escasa o su preservación comporte graves problemas, cualquiera que sea su índole, para la mejor conservación del inmueble.

En relación con la tipología de obras previstas en el artículo correspondientes a tipos de obras en edificaciones de estas normas, se permitirán:

Obras de consolidación

Obras de conservación y mantenimiento

Obras de restauración

Obras de reforma

Obras de demolición en los términos indicados en el apartado anterior

#### **1.1.0.0.7.-Edificios y zonas con cierto carácter etnográfico que aconsejan su Protección Ambiental**

Estos edificios son todavía relativamente frecuentes y representan la arquitectura típica. No tienen valores intrínsecos, ni materiales, ni formales especialmente singulares pero su sencillez y sobriedad de líneas, así como su acomodación o respuesta a una forma de vida anterior las hacen muy dignas de protección.

Las obras permitidas en estos elementos son aquellas que fija el Art. 88 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, para los elementos de protección Ambiental.

Se adjunta ficha de estas edificaciones con sus características principales, las cuales son:

- 20.- Puente sobre arroyo en Ctra de Ribera del Fresno
- 23.- Entorno de la Iglesia y Plaza
- 24.- C/ Eloisa Aguilar
- 25.- C/ Nueva





También se plantea como protección ambiental el entorno de la iglesia, para conseguir crear un espacio controlado en cuanto a las condiciones de las fachadas que le dan frente, urbanización de espacios públicos y elementos puntuales de mobiliario urbano.

Las condiciones de actuación en estos edificios, según determina en el Art. 88 del REPLANEX, serán:

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1.º La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.

2.º La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

En relación con la tipología de obras previstas en el artículo correspondientes a tipos de obras en edificaciones de estas normas, se permitirán:

Obras de consolidación

Obras de conservación y mantenimiento

Obras de restauración

Obras de reforma

Obras de reestructuración

Obras de demolición en los términos indicados en el apartado anterior

#### **1.1.0.0.8.-Tipos de obras en edificaciones**

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

1. Obras en los edificios.
2. Obras de demolición.
3. Obras de nueva edificación.

1. Son obras en los edificios aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

a) Obras de consolidación.-

Se consideran obras de consolidación aquellas obras necesarias para evitar el derrumbamiento o ruina de un edificio o parte de él. El afianzamiento o refuerzo de los elementos estructurales, con la eventual sustitución por otros similares si su deterioro o ruina así lo aconseja.

Las obras de consolidación estarán sujetas además a las siguientes consideraciones.

“ Se utilizarán materiales cuya función estructural sea similar a la original, de forma que su introducción sea compatible con el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

“ La introducción de diferentes materiales cuando sea imposible la utilización de los originales deberá ser justificada.



b) Obras de conservación y mantenimiento:

1.- Se consideran de mantenimiento aquellas obras necesarias para la conservación de la edificación, evitando el deterioro originado por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono.

2.- Incluyen las estrictas obras de limpieza y ornato, recuperación de elementos decorativos, instalaciones, retejado, pintura, solados etc. y en general obras de pequeña entidad.

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

Las obras de mantenimiento se ajustarán además a las siguientes condiciones.

“ No podrán alterar los acabados del edificio que lo caracterizan y particularizan.

“ Deberán utilizar los mismos materiales existentes en su origen, en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color forma y aspecto, quedando prohibidas las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica.

c) Obras de restauración:

1.- Se consideran obras de restauración aquellas obras necesarias en el edificio para restablecer su imagen y condiciones originales en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la situación anterior, no admitiéndose en el proceso aportaciones de diseño diferente a las características del edificio.

2.- Caso de no existir pruebas documentales o datos comprobados de elementos de un edificio que se ha de completar, se permitirá acabar la unidad del edificio con aportaciones de nuevo diseño. En cualquier caso las nuevas intervenciones que supongan una mejora general de las condiciones de uso y confortabilidad del edificio, se admitirán siempre y cuando sean detectables las aportaciones de nuevo diseño, sin menoscabo de los elementos antiguos.

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

Las obras de restauración que afecten a los edificios estarán sujetos a las siguientes precisiones:

“ Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios.

“ Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que lo alterasen.

“ La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

“ Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse los mismos materiales originales, así como similares soluciones constructivas.

“ Las texturas, técnicas y colores de los acabados especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.

“ Serán objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

d) Obras de reforma:

1.- Se consideran obras de reforma aquellas que afectan a la redistribución de los interiores, modificándose las tabiquerías para acomodar adecuadamente los usos que se propongan en el edificio a conservar.



2.- En las obras de reforma la transformación del espacio interior se hará sin afectar las características estructurales del edificio y sin producir alteración en los elementos que se consideran definitorios de su tipología, como zaguanes, escalera principal, patios, cubiertas, volumen construido etc. tanto en su ubicación como en su tratamiento constructivo.

3.- Se deberán respetar íntegramente en estos casos los elementos que se consideran de valor arquitectónico tales como revocos, artesonados, barandillas, rejas, solados, carpinterías, que condicionarán el grado de la modificación interior.

4.- Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio.

5.- Las reformas también podrán contemplar obras en el exterior de la edificación, apertura o modificación de huecos, eliminación de carpinterías distorsionantes, adecuación de cubiertas, etc. y se ajustarán a las condiciones siguientes.

“ Las intervenciones deberán ser coherentes con los materiales del edificio y su morfología.

“ No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales, quedando prohibidas las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica.

“ Las cubiertas mantendrán sus características. Las nuevas cubiertas se harán según modelos y técnicas tradicionales.

#### e) Obras de reestructuración:

1.- Se consideran obras de reestructuración aquellas que alteran el espacio interior del edificio con modificaciones sustanciales de sus elementos estructurales.

2.- Este tipo de obras podrá suponer también, en casos señalados y previa declaración de ruina en los términos establecidos en la Ley de Patrimonio Extremeños, el vaciado total del edificio, siendo obligado a mantener en este caso la fachada o fachadas a calle o espacio público que se encuentren en buen estado.

3.- Las obras en los exteriores, apertura de huecos, sustitución de carpinterías, adecuación de cubiertas etc. del edificio se ajustarán a las condiciones siguientes.

“ Las intervenciones deberán ser coherentes con los materiales del edificio y con su morfología, no admitiéndose intervenciones puntuales que alteren la disposición o la composición exterior característica.

“ No se permitirá la utilización de materiales no tradicionales, quedando prohibidas las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica.

“ Las cubiertas mantendrán sus características. Las nuevas cubiertas se harán según modelos y técnicas tradicionales.

Las obras de reestructuración se ajustarán además a las siguientes precisiones.

“ Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas, así como de las técnicas a emplear.

“ Según el nivel de protección se tratará con el máximo respeto al edificio alterando en la menor medida posible sus características morfológicas.

“ Se utilizarán materiales y técnicas constructivas congruentes con las existentes, quedando prohibidas las adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica.

“ No se podrá modificar la distribución de huecos en las fachadas, a no ser que se justifique debidamente, y siempre que la solución propuesta sea respetuosa e integradora con lo existente.



## 2.- Obras de demolición.-

En todos los casos de obras de demolición, ya sea total o parcial de un bien catalogado deberá contar con autorización expresa de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos, responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.

- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente solicitud de licencia, a la que deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina.
- Proyecto de derribo descriptivo de la situación en que quedará el elemento catalogado una vez efectuada la demolición solicitada. Dicha documentación deberá prever las medidas a adoptar tendentes a evitar daños a las propiedades colindantes, tales como impermeabilización de medianeras, sistema de recogida de aguas pluviales, etc.
- Proyecto de sustitución del edificio que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y el Ayuntamiento.

## 3. Las obras de nueva edificación comprenden los tipos siguientes:

a. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

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

d. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

### 1.1.0.0.9.-Protección del Patrimonio Arqueológico, Histórico y Cultural

1.- Además de las normas de protección y defensa previstas en estas Normas se tendrán en cuenta las establecidas en la Ley de Patrimonio Cultural así como lo dispuesto por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.



2.- En estos suelo, se estará al régimen específico que determina la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio Histórico Español, la Ley 2/1999, de 29 de marzo, del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decrreto93/97, Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura y la Ley 3/2011, de modificación parcial de la Ley 2/1999.

3.- En los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tendrán consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Cultural, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y reguladas por la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsoluciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características. En cada zona de las reseñadas en planos, deberá sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Asimismo, las labores de destoconamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de patrimonio Cultural.

4.- En los casos de descubrimientos de restos arqueológicos hechos por azar y en las zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, se actuará a loa efectos conforme lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

5.- Medidas generales de protección, conservación y mejora de los elementos catalogados o inventariados.

a) Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

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

c) Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.

d) La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

e) El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, Todo ello de acuerdo al Art. 27 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

f) A los efectos previstos en la Ley tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los numerados en el Art. 334 del Código Civil, todos aquellos elementos que puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o la hubiesen formado en otro tiempo. Se confeccionará, en el plazo de tres años, una Carta Arqueológica y la Red de Castillos y Fortalezas de Extremadura.

g) Un inmueble declarado Bien de Interés Cultural es inseparable de su entorno. No podrá procederse a su desplazamiento salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o interés social, previo informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio, en cuyo caso será preciso adoptar las cautelas necesarias en aquello que pueda afectar al suelo o al subsuelo y una vez hecha la intervención arqueológica si procediera. Para la consideración de causa de fuerza mayor o de interés social, será preceptivo el informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas contempladas en la Ley.

h) Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, habrá de someterse estos a informe de la Dirección general de Patrimonio Cultural en el que se determinarán los



elementos tipológicos básicos, así como cualquier otro tipo de consideraciones de las construcciones y de la estructura o morfología urbana que deba ser objeto de protección, conservación y mejora. Dicho informe se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa por la Consejería de Cultura y Patrimonio.

i) Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural o inventariado por la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura y Patrimonio, previamente a la concesión de la licencia municipal, con la salvedad que supone lo previsto en el Art. 42.2. de la Ley 2/1999.

j) Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de incorporar un informe sobre su importancia artística, histórica o arqueológica, la diagnosis del estado del bien, la propuesta de actuación y la descripción de la metodología a utilizar. Los proyectos serán sometidos a la autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio y se desarrollará según lo dispuesto en el Art. 32 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

k) Cualquier intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ir encaminada a su protección, conservación y mejora, de acuerdo a los criterios fijados en el Art. 33 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

l) En ningún caso podrá realizarse obra interior, exterior, señalización, instalación o cambio de uso que afecte directamente a los inmuebles o a cualquiera de sus partes integrantes, pertenecientes o a su entorno delimitado, sin autorización expresa de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

m) El entorno de monumentos estará constituido por los inmuebles y espacios colindantes inmediatos; se entiende como entorno de un Bien de Interés Cultural inmueble el espacio circundante que puede incluir: inmuebles, terrenos edificables, suelo, subsuelo, trama urbana y rural, espacios libres y estructuras significativas que permitan su percepción y comprensión cultural y, en casos excepcionales por los no colindantes y alejados, siempre que una alteración de los mismos pueda afectar a los valores propios del bien de que se trate, su contemplación, apreciación o estudio. A tal fin se concretarán exactamente los términos respecto al entorno del monumento a proteger. La descripción del entorno, se realizará en los términos indicados en el Art. 38 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

n) Se procurará en la medida de lo posible que la delimitación del entorno facilite la lectura histórica del monumento y lo realce tanto espacial como ambientalmente. La metodología se realizará según lo indicado en el Art. 39 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Las cartas arqueológicas indican que en esta localidad hay los siguientes asentamientos arqueológicos, que se han indicado en los planos:

### **CARTAS ARQUEOLOGICAS**

#### **A) Cerro del Sotillo (calcolítico, Poblado)**

UTM: 220036

4260128

MUÑOZ HIDALGO, D (1.996)

Plano (MUÑOZ HIDALGO, D. 1.996: 41)

#### **B) Majadal de los Dados ( romano, Villa)**

UTM: 220382

4262666

Posible asentamiento

MUÑOZ HIDALGO, D (1.996)

Plano (MUÑOZ HIDALGO, D 1.996: 44)

#### **C) San José (romano, Villa)**

UTM: 221219

4263826

Asentamiento rural romano/Villa

MUÑOZ HIDALGO, D (1.996)

Plano (MUÑOZ HIDALGO, D 1.996: 44)



#### 1.1.0.0.10.-**Protección general, deberes y garantías**

1. Todos los bienes tanto inmuebles como muebles que integran el Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecida en la Ley 2/1999.
2. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, estarán obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción.
3. Los poderes públicos fiscalizarán el ejercicio del deber de conservación que corresponde a los titulares patrimoniales de bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño.
4. La Administración de la Junta de Extremadura realizará las oportunas gestiones para que aquellos bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que se encuentren fuera del territorio regresen a la Comunidad Autónoma.

#### 1.1.0.0.11.-**Requerimiento y ejecución forzosa**

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá ordenar a los propietarios, poseedores o titulares de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, la ejecución de las obras o la adopción de medidas necesarias para conservar, mantener y mejorar los mismos, sin perjuicio de obtener las autorizaciones o licencias que correspondan de otras Administraciones.
2. A los efectos de lo dispuesto en el punto anterior, se intimará al obligado, con fijación de plazo, precisando la extensión de su deber y requiriéndole para que ejecute voluntariamente las medidas que deba adoptar.
3. En el caso de que el obligado no ejecutase las actuaciones indicadas, podrá la Consejería de Cultura y Patrimonio imponerle multas coercitivas para hacer efectivo el cumplimiento de los deberes impuestos por la Ley y de las resoluciones administrativas dictadas para su aplicación. La multa no podrá exceder de ciento cincuenta mil pesetas y, en caso de que una vez impuesta se mantenga el incumplimiento, la Administración podrá reiterarla tantas veces como sea necesario hasta el cumplimiento de la obligación.
4. Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las que se puedan imponer en caso de sanción y, no obstante, la administración competente y el ayuntamiento correspondiente podrá también ejecutar subsidiariamente tales actuaciones con cargo al obligado. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá usar también la vía de la expropiación en los casos que sea preciso.

#### 1.1.0.0.12.-**Inspección y acceso a los bienes**

1. La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá inspeccionar el estado de conservación de los bienes, examinando los mismos y recabando cuanta información sea pertinente, reputándose legítima la entrada en la propiedad privada cuando esté expresamente autorizada por el órgano competente y predomine un interés histórico, científico o cultural relevante.
2. Igualmente, se deberá permitir el acceso de investigadores, previa solicitud motivada a la Consejería de Cultura y Patrimonio, a los bienes declarados, inventariados o registrados, salvo que por causas debidamente justificadas la Administración dispensase esta obligación.
3. Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre estos bienes de Interés Cultural facilitará la visita pública a los mismos en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

No obstante lo anterior, cuando la visita pública a dichos bienes sea instrumentada mediante convenio de colaboración con las personas citadas, se estipulará en el mismo el número de días y las condiciones en que se desarrollarán las mencionadas visitas.

4. En cualquiera de los supuestos anteriores, se respetarán escrupulosamente los derechos a la intimidad personal y a la inviolabilidad del domicilio.





#### **1.1.0.0.13.-Subastas y transmisiones de propiedad**

La Consejería de Cultura y Patrimonio podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto sobre cualquier bien integrante del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño que vaya a ser subastado o enajenado. A tal fin, los subastadores o propietarios notificarán a la Dirección General de Patrimonio Cultural con una antelación de dos meses las subastas o enajenaciones, la identidad del adquirente, precio, forma de pago y resto de las condiciones. Todo ello de acuerdo al Art. 25 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### **1.1.0.0.14.-Escrituras públicas**

Para la formalización de las escrituras públicas de adquisición de Bienes declarados de Interés Cultural o de Bienes Inventariados, o de transmisión de derechos reales de disfrute de estos bienes, se acreditará previamente el cumplimiento de lo que establece el Art. 25. Esta acreditación también es necesaria para la inscripción de los títulos correspondientes.

#### **1.1.0.0.15.-Expropiaciones**

El incumplimiento de las obligaciones de protección, conservación y mejora será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, Todo ello de acuerdo al Art. 27 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### **1.1.0.0.16.-Protección, conservación y mejora de los inmuebles**

A los efectos previstos en la Ley 2/1999 tienen la consideración de bienes inmuebles, además de los numerados en el Art. 334 del Código Civil, todos aquellos elementos que puedan considerarse consustanciales con los edificios y formen parte de los mismos o la hubiesen formado en otro tiempo. Se confeccionará, en el plazo de tres años, una Carta Arqueológica y la Red de Castillos y Fortalezas de Extremadura.

#### **1.1.0.0.17.-Desplazamiento**

Un inmueble declarado Bien de Interés Cultural es inseparable de su entorno. No podrá procederse a su desplazamiento salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor o interés social, previo informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio, en cuyo caso será preciso adoptar las cautelas necesarias en aquello que pueda afectar al suelo o al subsuelo y una vez hecha la intervención arqueológica si procediera. Para la consideración de causa de fuerza mayor o de interés social, será preceptivo el informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas contempladas en la Ley.

#### **1.1.0.0.18.-Impacto ambiental y planeamiento urbanístico**

1. En la tramitación de evaluaciones de impacto ambiental (para programas, planes o proyectos) que puedan afectar a los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño, será preceptivo recabar informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural y se incluirán en la declaración de impacto ambiental las consideraciones o condiciones resultantes de dicho informe.

2. Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanístico, habrá de someterse estos a informe de la Dirección general de Patrimonio Cultural en el que se determinarán los elementos tipológicos básicos, así como cualquier otro tipo de consideraciones de las construcciones y de la estructura o morfología urbana que deba ser objeto de protección, conservación y mejora. Dicho informe se entenderá favorable si no es emitido en el plazo de dos meses desde la recepción de la documentación completa por la Consejería de Cultura y Patrimonio.

#### **1.1.0.0.19.-Autorización de intervenciones**

Cualquier intervención que pretenda realizarse en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural o bienes inventariados por la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, habrá de ser autorizada por la





Consejería de Cultura, previamente a la concesión de la licencia municipal, con la salvedad que supone lo previsto en el Art. 42.2. de la Ley 2/1999.

#### **1.1.0.0.20.-Proyectos de intervención**

Cualquier proyecto de intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural, habrá de incorporar un informe sobre su importancia artística, histórica o arqueológica, la diagnosis del estado del bien, la propuesta de actuación y la descripción de la metodología a utilizar. Los proyectos serán sometidos a la autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio y se desarrollará según lo dispuesto en el Art. 32 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura.

#### **1.1.0.0.21.-Criterios de intervención en inmuebles**

Cualquier intervención en un inmueble declarado Bien de Interés Cultural habrá de ir encaminada a su protección, conservación y mejora, de acuerdo a los criterios fijados en el Art. 33 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura.

#### **1.1.0.0.22.-Licencias**

1. La obtención de las autorizaciones necesarias según la Ley no altera la obligatoriedad de obtener licencia municipal ni las demás autorizaciones que sean necesarias.

2. No podrán otorgarse licencias para la realización de obras que, con arreglo a la Ley 2/1999, requieran cualquier autorización administrativa, hasta que esta fuese concedida; en todo caso, en el procedimiento de concesión de las licencias por parte de la administración municipal, se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio emitido previamente.

3. Las obras realizadas sin cumplir lo establecido en el punto anterior serán ilegales, y los Ayuntamientos y, en su caso la Consejería de Cultura Patrimonio, ordenarán, si fuese necesario, su reconstrucción o demolición con cargo al responsable de la infracción, sin perjuicio en las sanciones a que se haya hecho acreedor.

#### **1.1.0.0.23.-Ruinas**

La incoación de todo expediente de declaración de ruina de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten, de acuerdo al Art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

De igual manera, las demoliciones, totales o parciales de bienes catalogados, requerirán informe previo de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, independientemente de la declaración de ruina.

#### **1.1.0.0.24.-Suspensión de intervenciones**

La Consejería de Cultura y Patrimonio impedirá los derribos y suspenderá cualquier obra o intervención no autorizada en un bien declarado.

#### **1.1.0.0.25.-Intervención en monumentos**

En ningún caso podrá realizarse obra interior, exterior, señalización, instalación o cambio de uso que afecte directamente a los inmuebles o a cualquiera de sus partes integrantes, pertenecientes o a su entorno delimitado, sin autorización expresa de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

#### **1.1.0.0.26.-Entorno de monumentos**

El entorno de monumentos estará constituido por los inmuebles y espacios colindantes inmediatos; se entiende como entono de un Bien de Interés Cultural inmueble el espacio circundante que puede incluir: inmuebles,



terrenos edificables, suelo, subsuelo, trama urbana y rural, espacios libres y estructuras significativas que permitan su percepción y comprensión cultural y, en casos excepcionales por los no colindantes y alejados, siempre que una alteración de los mismos pueda afectar a los valores propios del bien de que se trate, su contemplación, apreciación o estudio. A tal fin se concretarán exactamente los términos respecto al entorno del monumento a proteger. La descripción del entorno, se realizará en los términos indicados en el Art. 38 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### **1.1.0.0.27.-Parámetros físicos y ambientales**

Se procurará en la medida de lo posible que la delimitación del entorno facilite la lectura histórica del monumento y lo realce tanto espacial como ambientalmente. La metodología se realizará según lo indicado en el Art. 39 de la Ley 2/1999 de protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### **1.1.0.0.28.-Deberes generales de conservación de los inmuebles**

a) Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, según el Art. 14 de la Ley 15/2001, los siguientes deberes:

1.1. Con carácter general:

Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos.

b) Deber de conservación y rehabilitación según el Art. 163 de la Ley 15/2001:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio. Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.

Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

c) Situación legal de ruina según el Art. 165 de la Ley 15/2001:

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

- Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los



efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. En el caso de edificaciones estén catalogadas o inventariadas por la Consejería de Cultura, corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, la Dirección General de patrimonio deberá intervenir en los términos fijados en la Ley de Patrimonio de Extremadura y en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística corresponderá al Municipio previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados, y en la que se:

3.1. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

3.2. Constituirá al propietario en la obligación:

- De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuando se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

- De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

4.- De igual manera, las demoliciones, totales o parciales de bienes catalogados, requerirán informe previo de la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, independientemente de la declaración de ruina.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HINOJOSA DEL VALLE.

Arquitecto Redactor: Ángel González García.

Arquitecto Colaborador: Ignacio Candela Maestú.

En base al art. 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril de Modificación de la LESOTEX, se desarrolla el anexo II "Resumen ejecutivo del PGM de Hinojosa del Valle" de acuerdo a las condiciones que se especifican en el Art. 7.1.c de la misma legislación.

Todas las determinaciones del presente documento de Plan General Municipal se adaptan en su contenido a lo establecido en los artículos 70 y siguientes de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001) y en los artículos 40 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, así como estas determinaciones se adecuan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras y a las edificaciones.

#### a.1. Descripción del modelo territorial.

El documento de planeamiento que se presenta, tiene por objetivos la creación de un modelo territorial que complete y mejore el modelo existente en la localidad.

Para ello, se realiza una diferenciación de suelo que contiene las siguientes condiciones:

Suelo urbano en condiciones adecuadas para el cumplimiento del desarrollo previsible en la localidad y para el cumplimiento estricto de la legislación vigente. Dentro de esta clasificación de suelo hay dos condiciones:

Suelo urbano consolidado: se compone de los suelos consolidados por la edificación y aquellos que se consideraban con estas condiciones en el planeamiento anterior. Su superficie total es de 225.927 m<sup>2</sup>.

Suelo urbano no consolidado: se compone de aquellos suelos que estando desarrollados parcialmente, necesitan de completar las infraestructuras existentes o la trama urbana, así como las dotaciones necesarias para cumplir los estándares fijados por la legislación vigente. Su superficie total es de 95.573 m<sup>2</sup>.

Suelo urbanizable: son aquellos desarrollos en el perímetro del suelo urbano que se contemplan para nuevos desarrollos y que necesitan además de nuevas infraestructuras y dotaciones las conexiones a las infraestructuras exteriores a su delimitación. No se ha fijado este tipo de suelo.



Suelo no urbanizable, que contempla el resto del término municipal. En esta clase de suelo se contemplan varias calificaciones en función de la protección que se prevea. Para el suelo con menor protección, se prevé una superficie total de 46.062.986 m<sup>2</sup>.

Para aquellos suelos que deban estar protegidos por sus características naturales, la superficie total del Plan es de 1.144.343 m<sup>2</sup>.

Para aquellos suelos que deban estar protegidos por sus características de protección ambiental, la superficie total del Plan es de 6.565.831 m<sup>2</sup>.

Hay otros suelos que están protegidos por servir de protección a las infraestructuras existentes, los cuales tienen una superficie total de 115.090 m<sup>2</sup>.

Los suelos que sirven de protección a los elementos estructurales, como las vías pecuarias, la superficie total contemplada es de 198.043 m<sup>2</sup>.

Por último hay una protección para aquellos yacimientos arqueológicos o de tipo cultural con una superficie total de 565.483 m<sup>2</sup> (estos suelos están incluidos en otros tipos duplicándose su superficie)

#### a.2. Definición de objetivos y establecimiento de un esquema de alternativas de ordenación.

Los objetivos que consideramos prioritarios son los siguientes:

- A. En cuanto a la gestión del Planeamiento.
- B. En cuanto a la política del suelo.
- C. En cuanto a medidas de Protección y Control.
- D. En cuanto al ámbito de aplicación de las Normas.

##### a.2.1. En cuanto a la gestión del Planeamiento.

Como uno de los objetivos primordiales en todo proceso de planeamiento debe señalarse el de la participación de los afectados en el proceso de elaboración del mismo. Para ello se proponen dos tipos de medidas: la primera, señalar la conveniencia de la creación de una Comisión de Seguimiento con representación de todas las organizaciones del Municipio con interés en el proceso de planeamiento urbanístico, y como segunda medida, la conveniencia de organizar diferentes reuniones informativas con libre acceso de toda persona individualmente interesada.

Para conseguir coordinar este proceso urbanístico con otras políticas sectoriales se han iniciado contactos con la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura en relación con la conservación del Patrimonio Cultural, con la Demarcación de Carreteras de Extremadura del Ministerio de Fomento y con la Excma. Diputación Provincial de Badajoz en relación con la programación de sus proyectos de infraestructura viaria.

#### a.2.2. En cuanto a la Política de suelo.

La cantidad de suelo que se califica como urbano está justificada dentro de las posibilidades de futura necesidad dentro del ámbito temporal de aplicación de las presentes Normas.

En referencia al suelo urbanizable este se utiliza únicamente en aquellas zonas que por su desarrollo previsto en el exterior del suelo urbano, necesitando en algún caso de conexiones a las redes generales con infraestructuras exteriores a su ámbito.

En el suelo no urbanizable se proponen medidas de utilización condicionadas a sus características de accesos, topografía, abastecimientos y vertidos, interés agrícola y paisajístico, etc. con indicación de los usos incompatible en cada caso, y estándares de dotaciones y servicios.

En las áreas de nueva creación se han definido nuevas alineaciones de las edificaciones y para poder realizar de alguna manera estas cesiones gratuitas se definen unidades de actuación que irán marcadas hasta los ejes de estos nuevos viales.

#### a.2.3. En cuanto a medidas de protección y control.

Como consecuencia de la existencia de un interés general paisajístico, arqueológico e histórico, surge la necesidad de su definición y protección, mediante la calificación y normativa apropiada.

En cuanto a las zonas agrícolas la protección debe extenderse de forma total a todas las zonas de cultivo, así como a todo el territorio que, aunque no disponga de una riqueza específica, no tenga actualmente facilidad de accesos y servicios y así evitar promociones fuera de contexto que puedan crear problemas en el futuro.

Urge, por tanto, realizar la calificación de suelo no urbanizable con diferentes tipos de protección a las superficies que por los diferentes conceptos apuntados en éste o en el anterior apartado sea aconsejable se mantengan en sus condiciones naturales y con el uso que ahora tienen.



Mantenimiento de alturas y densidad de edificación en algunas zonas de la población y necesidad de recuperación o conservación del ambiente y carácter del Casco Histórico. Propuesta de nuevas normas para la tramitación y control de todo tipo de actividades urbanísticas y de edificación.

Propuesta de nuevas normas de protección del Patrimonio Artístico y Cultural para hacer posible una política de cultura urbana adecuada. Dentro de esta visión se fijan unos perímetros de los conjuntos y edificios de interés que deben ser respetados, protegidos, conservados o restaurados, por su valor histórico o artístico, con la normativa adecuada en cada caso.

a.2.4. En cuanto al ámbito de aplicación del presente Plan General Municipal.

La situación urbanística del municipio hasta el momento era una delimitación de suelo urbano. El objetivo de este documento es recoger las Normas existentes y formular un Plan General nuevo, para disponer de un documento que pueda ser aplicado en todo el municipio.

Definición y categorías del suelo no urbanizable.

1. Constituyen el Suelo no Urbanizable:

- a) Los sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitat, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 49/97/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura; la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del mismo; la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- b) Los que el Plan General considera necesario preservar por su valor natural, paisajístico, cultural o de entorno; por su valor estructural, por razón de la potencialidad de su apro-



vechamiento hidrológico, agrícola, ganadero, o forestal; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el Plan General.

2. Los terrenos que constituyen el Suelo no Urbanizable aparecen grafiados en el plano nº 1. "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales", E: 1/50.000 y E:1/25.000 se señalan con el código SNU. Se distinguen las siguientes categorías:

1) Suelo no Urbanizable Protegido: aparece grafiado con el código SNUP. Dentro de esta categoría el Plan General distingue las siguientes subcategorías:

Por su valor natural como ecosistemas:

- SNUP-A. Suelo no urbanizable de protección especial Ambiental de Cauces
- SNUP-N. Suelo no urbanizable de protección Natural.
- SNUP-E. Suelo no urbanizable de protección especial Estructural de Vías pecuarias
- SNUP-EA. Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola
- SNUP-C. Suelo no urbanizable de protección Arqueológica.

Por la preservación de infraestructuras y equipamientos:

- SNUP-I. Suelo no urbanizable de protección especial Carreteras y ferrocarril.

2) Suelo no Urbanizable común, que aparece grafiado con el código SNU-C.

En el suelo no urbanizable, los derechos de los propietarios comprenden, según el artículo 13 de la LSOTEX:

"a. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los





trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

- b. Con la excepción de los adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley."

Los actos a que se refiere el artículo serán los expresamente permitidos en cada caso entre los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, la reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

El Plan General podrá permitir el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento. Podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por la ordenación. Se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística, mediante la pertinente calificación urbanística, y en las presentes normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del Suelo no Urbanizable y hayan de emplazarse en el medio rural.



Condiciones de los usos globales en suelo urbano.

En aplicación de las condiciones del Art. 25 del REPLANEX, los usos globales en suelo urbano, están dentro de las condiciones estructurales del PGM.

Los sistemas generales que se han considerado dentro de cada ordenanza, son los usos principales de las mismas, que son los siguientes:

Ordenanza Residencial tipo 1: Uso global residencial en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Ordenanza Residencial tipo 2: Uso global residencial en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Ordenanza Industrial tipo 1: Uso global industrial o almacenamiento en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Ordenanza Industrial tipo 2: Uso global industrial o almacenamiento en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Ordenanza Dotacional: Uso global Dotacional en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Ordenanza Zonas verdes: Uso global Zonas verdes en cualquiera de sus usos pormenorizados.

Condiciones de edificabilidad en las diferentes zonas de ordenación urbanística.

En aplicación de las condiciones del Art. 25 del REPLANEX, la edificabilidad de las distintas zonas de usos globales en suelo urbano, en las unidades de ejecución o sectores de suelo urbanizable, están dentro de las condiciones estructurales del PGM.

Las edificabilidades que se han considerado dentro de cada zona de ordenanza, o de usos globales, son los siguientes:

Ordenanza Residencial en suelo urbano consolidado: Edificabilidad 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ordenanza Residencial en suelo urbano no consolidado o sectores: Edificabilidad 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ordenanza Industrial en suelo urbano consolidado: Edificabilidad 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Ordenanza Industrial en suelo urbano no consolidado: Edificabilidad 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ordenanza Dotacional: Edificabilidad 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ordenanza Zonas verdes: Edificabilidad 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CONTRARRESTAR,  
EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CUALQUIER EFECTO NEGATIVO EN  
EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN

#### MEDIDAS GENERALES DE PREVENCIÓN

Prevenir el impacto ambiental significa introducir medidas correctoras, protectoras o compensatorias en la actuación o en el medio. Por tales se entiende las modificaciones o incorporaciones que se hacen a un proyecto para:

- a) Evitar, disminuir, modificar, curar o compensar el efecto del proyecto en el medio ambiente.
- b) Aprovechar mejor las oportunidades que brinda el medio para el mejor éxito del proyecto.

Las medidas correctoras no deben constituirse en coartada para la aceptación de cualquier proyecto, en la idea de que los impactos van a obviarse con la medida oportuna. Siempre es preferible evitar un impacto que corregirlo.

En el presente estudio, las medidas correctoras son las siguientes:

- Recuperación, restauración y revegetación de las áreas afectadas por las obras, entre las que deberá atenderse específicamente a taludes, zonas afectadas por movimientos de tierra, enlaces, viales utilizados para el movimiento de maquinaria de obra, vertederos y escombreras específicos de las obras.
- En las fachadas de las casas se utilizarán colores y materiales que no contrasten excesivamente con el entorno. De esta manera, se intentará integrar el proyecto en el paisaje natural y rural.
- Revegetación de terraplenes y taludes, si los hubiera. La tipología de las plantas que se utilizarán deberá ser en función de la pendiente y de que la exposición sea de solana o umbría, pero es conveniente utilizar arbustos tapizantes, cuyas raíces ayudan a estabilizar las tierras.
- Control de los vertederos que puedan aparecer en las proximidades de las zonas, una vez que las viviendas se hayan construido, prohibiendo arrojar cualquier tipo de basuras.
- Para paliar el impacto visual de las zonas colindantes con las vías de comunicación principales, se planificará la instalación de arboleda, con especies preferentemente autóctonas.



- Respetar las zonas ajardinadas existentes, especialmente las especies de porte alto que sirven de apantallamiento de las viviendas colindantes.

#### DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

En la elaboración de los proyectos se tendrán en cuenta las siguientes medidas preventivas:

- La infraestructura de saneamiento propuesta deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen, conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.
- Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar, y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes, y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

#### CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Se proponen una serie de directrices a tener en cuenta en la redacción de planes parciales y de proyectos de urbanización y su posterior puesta en marcha con respecto al control de la contaminación atmosférica:

- Se cumplirá todo lo establecido en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del aire y Protección de la Atmósfera.
- Las emisiones en los sistemas de calefacción que se implanten funcionarán preferentemente con sistemas de combustión de gasóleo, por su mayor rendimiento energético y menores emisiones a la atmósfera.
- Los impactos potenciales de mayor continuidad durante la fase de construcción son la emisión de polvo y ruido, así como el movimiento de camiones. La corrección de estos elementos impactantes se centrará en tres factores fundamentales: la fuente emisora, el medio de transmisión y el medio receptor.
- En aquellos trabajos que generen polvo (explanaciones, tránsito de los camiones y pa-las o descarga de materiales) se efectuarán riegos con la frecuencia necesaria para no levantar polvo, sobre todo si puede afectar a la visibilidad en las carreteras cercanas a las obras.



## GESTIÓN DE RESIDUOS

- Se deberá incluir la debida reserva de espacio para hacer posible la recogida selectiva de residuos urbanos.
- Las normas de edificación deberán contener la regulación de los requisitos técnicos de diseño y ejecución que faciliten la recogida selectiva domiciliaria de residuos, de acuerdo con lo establecido en la disposición final primera de la Ley 10/98, de 21 de abril, de residuos.
- Quedará prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas o productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa.

## PROTECCIÓN DEL MEDIO HÍDRICO

- Se tendrán en cuenta las consideraciones que, en cada momento, indique la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Cualquier actuación que se realice en dominio público hidráulico o zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización del mencionado Organismo.
- Se limitarán los usos en los márgenes de ríos y arroyos hasta donde exista vegetación de ribera.
- Plantación de especies autóctonas en jardines y zonas verdes, ya que requieren menor cantidad de agua para su mantenimiento.
- Cumplir con la normativa de saneamiento y vertido de aguas residuales.
- Adecuación de los sistemas de depuración para evitar vertidos que puedan contaminar las aguas.
- La aplicación de fertilizantes y herbicidas en las zonas verdes se realizará en dosis adecuadas para evitar infiltraciones hacia el subsuelo o arrastres por escorrentía hacia los cauces.
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, habilitando puntos limpios donde se recogerán estos residuos de forma selectiva.
- Se evitarán los vertidos directos de aguas residuales a los cauces o sobre el suelo.
- Los sistemas de riego en jardines se adaptarán a las necesidades hídricas de las especies plantadas.

