



CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 27 de junio de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva del Plan General Municipal "simplificado" de Garbayuela. (2024AC0038)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 27/06/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

ANTECEDENTES

I. ANTECEDENTES

El 05/07/2013 el Pleno del Ayuntamiento aprobó inicialmente el expediente epigrafiado, sometiéndolo a información pública por un plazo de 45 días. El anuncio se publicó en el DOE de 16/08/2013 y en la sede electrónica municipal. El 19/10/2022 se adoptó por el Pleno el acuerdo de aprobación provisional, acordando someter el Plan a una nueva información pública (DOE de 19/10/2022), durante la que se presentó una alegación, según certificado de la secretaria municipal de 22/05/2023, que fue desestimada en el pleno municipal celebrado el 22/05/2023.

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

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación de la memoria ambiental el 24/01/2020 por la Dirección General de Sostenibilidad.

II. COMPETENCIA

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



Municipal con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTUS, se tramita de acuerdo con lo previsto en la LSOTEX.

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

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

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

III. PROCEDIMIENTO

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

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

IV. ANÁLISIS

El 24/01/2020 de la Dirección General de Sostenibilidad formuló la Memoria Ambiental en la forma prevista en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concluyendo que el Plan General Municipal será ambientalmente viable y los crecimientos propuestos compatibles con el desarrollo racional y sostenible de la localidad siempre y cuando se adopten las determinaciones incluidas en su epígrafe 7.

La mencionada memoria ambiental señala que los crecimientos propuestos en torno al núcleo urbano como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se encuentran junto



a infraestructuras ya existentes y dentro del área natural de expansión del casco urbano, no presentando valores ambientales reseñables, por lo que el crecimiento en estas áreas se considera ambientalmente compatible.

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

Garbayuela cumple los requisitos exigibles para acogerse régimen simplificado mencionado con anterioridad, y propone para su aprobación un Plan General Municipal cuyo contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX). Sin perjuicio de la necesidad de realizar, en su caso, las oportunas adaptaciones en la memoria justificativa de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la memoria ambiental.

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

V. ACUERDO

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

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

ACUERDA:

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

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística resultante de la aprobación del presente Plan.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 7.1.c de la LSOTEX, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la



identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

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

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

Mérida, 4 de julio de 2023.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo
y Ordenación del Territorio de Extremadura,
(Por Resolución de 27 de junio de 2023
de la Consejera de Agricultura, Desarrollo
Rural, Población y Territorio),
ANTONIO CABEZAS GARCÍA



ANEXO I

Titulo 1

Contenido común

Capítulo 1.1 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.

Artículo 1.1.1.1 Parámetros urbanísticos

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

Artículo 1.1.1.2 Alineación.

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

Artículo 1.1.1.3 Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Artículo 1.1.1.4 Parcela o parcela urbanística

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

Artículo 1.1.1.5 Línea de edificación

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

Artículo 1.1.1.6 Ancho de vial

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

Artículo 1.1.1.7 Rasante

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

Artículo 1.1.1.8 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 que 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 ejecución en que esté incluida a efectos de beneficios y cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

Artículo 1.1.1.9 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.

Artículo 1.1.1.10 Parcela afectada

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

Artículo 1.1.1.11 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.

Artículo 1.1.1.12 Linderos o lindes

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

Artículo 1.1.1.13 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.

Artículo 1.1.1.14 Fondo de parcela

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

Artículo 1.1.1.15 Círculo iinscrito

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

Artículo 1.1.1.16 Cerramiento de parcela

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

**Artículo 1.1.1.17 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.

Artículo 1.1.1.18 Fondo edificable

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

Artículo 1.1.1.19 Profundidad máxima edificable

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

Artículo 1.1.1.20 Edificación retranqueada

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

Artículo 1.1.1.21 Patio abierto

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

Artículo 1.1.1.22 Superficie libre

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

Artículo 1.1.1.23 Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.1.1.24 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.

Artículo 1.1.1.25 Edificación libre

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

Artículo 1.1.1.26 Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Artículo 1.1.1.27 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.

Artículo 1.1.1.28 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.

Artículo 1.1.1.29 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.

Artículo 1.1.1.30 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.

Artículo 1.1.1.31 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.

Artículo 1.1.1.32 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. Quedarán excluidos aquellos elementos que por sus dimensiones y características puedan dar lugar a espacios ocupables. A este respecto se entiende como espacio ocupable aquel cubierto y/o cerrado con una altura libre igual o superior a 2.20metros.

Artículo 1.1.1.33 Altura de las instalaciones

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

Artículo 1.1.1.34 Altura de planta

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

Artículo 1.1.1.35 Altura libre de planta

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

Artículo 1.1.1.36 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.

Artículo 1.1.1.37 Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Artículo 1.1.1.38 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.

**Artículo 1.1.1.39 Bajo cubierta**

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

Artículo 1.1.1.40 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.

Artículo 1.1.1.41 Semisótano

Es la planta de la edificación en la que la distancia desde la cara inferior del forjado que forma su techo hasta el nivel de rasante es superior o igual a 1 metro. Esta rasante será medida en todos los puntos del perímetro.

Artículo 1.1.1.42 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.

Artículo 1.1.1.43 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 metros.

Artículo 1.1.1.44 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.

Artículo 1.1.1.45 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.

Artículo 1.1.1.46 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.

Artículo 1.1.1.47 Pendiente de cubierta

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

Artículo 1.1.1.48 Plano de fachada

El plano de fachada se refiere al lado exterior de la fachada.

Artículo 1.1.1.49 Edificación

El presente plan entiende la definición de edificación, exactamente en los mismos términos que establece el artículo 2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.



Titulo 2

Determinaciones particulares del municipio estructural

Capítulo 2.1 Generalidades.

Artículo 2.1.1.1 Objeto, naturaleza y características.

El Plan General Municipal define la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal de Garbayuela, distinguiendo la estructural y la detallada, conforme a lo dispuesto en la LSOTEX y el RPEX, y organiza la gestión de su ejecución.

Se ha formulado conforme a las previsiones contenidas en la Disposición Transitoria 3ª de la LSOTEX, quedando establecida la ordenación detallada de la totalidad de los terrenos adscritos al suelo urbano no consolidado (SUNC) y al suelo urbanizable (SUB).

El Plan General Municipal, sustituye a las Normas Subsidiarias hasta ahora vigentes en el ámbito del Término Municipal que quedan derogadas a la entrada en vigor del mismo, salvo los efectos de transitoriedad procedentes al amparo de la legislación aplicable.

Artículo 2.1.1.2 Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del Plan General Municipal es la totalidad del Término Municipal de **Garbayuela**,

Artículo 2.1.1.3 Vigencia.

Este Plan entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Artículo 2.1.1.4 Innovación

Se entenderá por innovación cualquier revisión o modificación de planeamiento urbanístico

Artículo 2.1.1.5 Revisión.

Requerirá la revisión del presente Plan General:

- La reconsideración total de la ordenación en él establecida y, en todo caso, la que comporte, una alteración sustancial de su ordenación estructural.
- Cualquier innovación de la ordenación por ellos establecida que, por sí misma o por efecto de su acumulación a la o las aprobadas con anterioridad tras la aprobación o última revisión del planeamiento general municipal, implique un incremento de la superficie de suelo urbanizado superior al 30% en municipios menores de 20.000 habitantes.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio, la Junta de Extremadura, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia del o de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística, según proceda en atención a las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 2.1.1.6 Efectos

La entrada en vigor del presente Plan General Municipal, así como la de los instrumentos de desarrollo que, en su caso, se formulen, producirá de acuerdo con su contenido:

- a. La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
- b. La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación. A los efectos de la situación de fuera de ordenación, el presente Plan distingue entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación; y las parcialmente incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma. Se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación y se identifican en el Plano de Ordenación correspondiente, las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupan suelo dotacional público e impiden la efectividad de su destino.
- c. La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones para todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.
- d. La ejecutividad de sus determinaciones, a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- e. La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la



expropiación. Se entenderán, en todo caso, incluidos los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

- f. La publicidad de su entero contenido. Cualquier ciudadano o ciudadana tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General Municipal y la de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, a tal efecto el Municipio deberá tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas del presente Plan General, de los instrumentos de desarrollo del mismo, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos. Así mismo, tendrá derecho a ser informado o informada por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.

Artículo 2.1.1.7 Normas de interpretación.

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

Las determinaciones del presente Plan General, se interpretarán de acuerdo con el sentido propio de sus palabras en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, atendiendo principalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

Con carácter particular se seguirán las siguientes reglas:

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normativa Urbanística (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.

En el caso de contradicción entre las determinaciones de la Normas Urbanísticas y de los planos de ordenación, prevalecerá el documento escrito sobre el gráfico.

En caso de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, cuando la aplicación de las reglas anteriores resultara insuficiente, prevalecerá aquella interpretación de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

Artículo 2.1.1.8 Contenido documental del plan.

El presente Plan General consta de los siguientes documentos

1. Memoria Informativa y Justificativa.
2. Planos de Información.
3. Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
4. Catálogo de Bienes Protegidos.
5. Planos de Ordenación.

El contenido de cada uno de estos documentos es:

1. La Memoria Informativa y Justificativa tiene valor interpretativo de todas las restantes determinaciones de éste, incluidas sus gráficas, siguiendo los términos establecidos en el reglamento. En esta memoria se incluye un informe de sostenibilidad ambiental y un informe de sostenibilidad económica.
2. Los Planos de Información se refieren al contenido mínimo establecido por el reglamento, es decir, a la estructura catastral vigente del terreno, a la topografía del terreno, a los usos, aprovechamientos y vegetación existentes, a las infraestructuras, redes generales de servicios y bienes demaniales, al estado actual de los núcleos de población consolidados y a la clasificación del ensuelo en el planeamiento anterior aún en vigor. Estos Planos de Información se redactarán en soporte gráfico e informático.
3. Las normas urbanísticas integra las reglas técnicas y jurídicas que precisen las condiciones sustantivas, temporales y administrativas a que deben ajustarse a todas y cada una de las actuaciones urbanísticas. Dichas normas distinguen las reglas que pertenezcan a la ordenación estructural y a la ordenación detallada.
4. El Catálogo de bienes protegidos es redactado de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento.
5. Los planos de Ordenación definen gráficamente los elementos de la ordenación urbanística estructural y la ordenación urbanística detallada, con el contenido mínimo establecido en el reglamento.

**Artículo 2.1.1.9 Determinaciones de ordenación estructural.**

Tendrán el carácter de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

- Las directrices resultantes del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.
- La clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.
- Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en suelo urbanizable.
- Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística.
- El tratamiento de bienes de dominio público no municipal conforme a la legislación reguladora.
- La ordenación de la localización, las distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable de los establecimientos, las instalaciones y las actividades en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.
- La determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo
- La delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable (SNU).
- Los usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano sujeto a operaciones de reforma interior y la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.
- Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano (SU) o suelo urbanizable (SUB) sujetos a régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- El Catálogo de bienes protegidos.

Artículo 2.1.1.10 Determinaciones de ordenación detallada.

- El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas.
- La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados, ordenanzas tipológicas expresivas.
- La fijación de reservas, dotaciones públicas de sistema local.
- La delimitación de las unidades de actuación urbanizadora, con las limitaciones establecidas en el artículo 124 de la LSOTEX.
- La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado servicios que, en su caso, prevea el Plan General, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.
- La parcelación de los terrenos, régimen al que deba ajustarse su parcelación en función tipologías edificatorias previstas.

Artículo 2.1.1.11 Planes de Desarrollo.

En el marco del Plan General podrán formularse los siguientes instrumentos de desarrollo:

- a. Planes Parciales de Ordenación.
- b. Planes Especiales de Ordenación.
- c. Estudios de Detalle.

Artículo 2.1.1.12 Planes Parciales de ordenación.

En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Parciales de Ordenación con el contenido y finalidades previstas en la LSOTEX y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 2.1.1.13 Planes Especiales de Reforma Interior

En suelo urbano podrán formularse planes especiales de reforma interior con las funciones previstas en el artículo 72 de la LSOTEX Y 63 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 2.1.1.14 Planes Especiales de ordenación.

En desarrollo, complemento o mejora del Plan General podrán formularse Planes Especiales de ordenación, con el contenido y los fines previstos en la LSOTEX y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura con cualquiera de las siguientes finalidades:

- a. Crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- b. Definir o proteger infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- c. Adoptar medidas para la conservación de los inmuebles, conjuntos o jardines de interés arquitectónico.
- d. Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras.
- e. Vincular áreas o parcelas o solares a la construcción o rehabilitación de viviendas u otros usos sociales sometidos a algún régimen de protección oficial o pública.

**Artículo 2.1.1.15 Estudios de Detalle.**

En suelo urbano consolidado se podrán formular Estudios de Detalle con el contenido y finalidades previstos en la LSOTEX y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

En suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable podrán formularse Estudios de Detalle, con el contenido y finalidades previstos en la LSOTEX y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 2.1.1.16 Otros instrumentos

El Ayuntamiento podrá aprobar ordenanzas municipales de policía de la edificación y de la urbanización en los términos previstos en el artículo 85 de la LSOTEX, así como las previstas en la Ley 16/2015, de 23 de abril y reglamentos que la desarrollan.

Artículo 2.1.1.17 Derechos y deberes de los propietarios del suelo

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo serán los establecidos en el título primero, capítulo segundo de la LSOTEX y artículos 5 y siguientes del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Artículo 2.1.1.18 Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.
2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse.
3. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento del subsuelo no computará como tal siempre que se destine a dotación de plazas de aparcamiento exigida por el planeamiento o propias del edificio, instalaciones propias al servicio del edificio o cuarto trastero. En cualquier otro caso se aplicará un coeficiente reductor del 50 %.
4. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.
5. El uso del subsuelo en el viario público, incluido el existente a la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento, se limitará a las infraestructuras y redes de servicios públicos. En ningún caso se podrá utilizar dicho subsuelo para el aprovechamiento urbanístico tanto público como privado de cualquier tipo, incluido el garaje-aparcamiento, excepto en lo necesario para las rampas o escaleras de acceso.

Artículo 2.1.1.19 Régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones disconformes con la las determinaciones del Plan

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupan suelo dotacional público tienen la consideración de totalmente incompatibles con la nueva ordenación, y en las mismas sólo se podrán autorizar obras de mera conservación.
2. Las instalaciones, construcciones o edificaciones que resulten disconforme con la ordenación establecida por este Plan, por causas distintas a las previstas en el párrafo anterior, tendrán la consideración de parcialmente fuera de ordenación. En ellas podrán autorizarse cualquier clase de obra de consolidación, mejora o reforma parcial o total, siempre que no afecten a los elementos o parámetros que motiven la situación de fuera de ordenación. En el caso de que las obras pretendidas afectaran a alguno de estos elementos o parámetros, resultará requisito indispensable para su autorización que las mismas contemplen la adecuación de los mismos a las previsiones contenidas en el Plan.
3. Las parcelas catastrales o registrales existentes, en terrenos adscritos al Suelo Urbano Consolidado, en el momento de entrada en vigor del presente Plan, tendrán la consideración de parcelas edificables aun cuando no cumplan con la totalidad de los parámetros establecidos en esta normativa para ello.
4. No se considerarán en situación de fuera de ordenación aquellos equipamientos existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal que, erigidos conforme a las condiciones edificatorias de anteriores normas, resulten disconformes con los nuevos parámetros urbanísticos definidos para la zona de ordenanza "Equipamientos", tales como edificabilidad, ocupación, etc..

Artículo 2.1.1.20 Edificaciones o instalaciones clandestinas e ilegales.

Las edificaciones o instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan, y que se hayan realizado de manera clandestina o ilegal quedarán sujetos a lo establecido en los artículos 192, y siguientes de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 2.1.1.21 Régimen transitorio.

En el único sector de suelo urbanizable contemplado en el Plan, se asume la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias a las que este Plan sustituye.

Capítulo 2.2 Definiciones.**Subcapítulo 2.2.1 Definiciones relativas a la clasificación del suelo****Artículo 2.2.1.1 Clasificación del suelo**

El presente Plan General adscribe la totalidad de los terrenos del término municipal a alguna de las clases de suelo: Urbano (SU), Urbanizable (SUB) y No Urbanizable (SNU).



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

Artículo 2.2.1.2 Situaciones básicas del suelo.

A los efectos previstos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el suelo puede encontrarse en situación de suelo rural y situación de suelo urbanizado. Se encuentran en situación de suelo rural los terrenos adscritos por el Plan General al suelo no urbanizable, y los adscritos al suelo urbano no consolidado o urbanizable en tanto no termine la correspondiente actuación de urbanización. Se encuentran en situación de suelo urbanizado los terrenos que el Plan general municipal adscribe a la categoría de suelo urbano consolidado.

Artículo 2.2.1.3 Suelo urbano.

Integran esta clase de suelo los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en el artículo 9 de la LSOTEX y que aparecen delimitados como tales en los planos de ordenación.

Dentro del suelo urbano se diferencian las dos categorías siguientes:

1. Suelo Urbano Consolidado (SUC): Constituido por los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la LSOTEX y el RPEX para merecer tal consideración.
2. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC): Integrado por los terrenos adscritos al suelo urbano que se encuentran en las circunstancias definidas por la LSOTEX y el RPEX para merecer tal consideración.

Artículo 2.2.1.4 Suelo urbanizable.

El presente Plan General adscribe a la clase de Suelo Urbanizable (SUB) los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación y que se consideran aptos para ser objeto de transformación mediante su urbanización en las condiciones y términos prescritos en la LSOTEX y el RPEX, y determinados, en virtud de ellos por este Plan General.

Artículo 2.2.1.5 Suelo no urbanizable.

Constituyen el Suelo No Urbanizable (SNU) aquellos terrenos del término municipal excluidos del desarrollo urbano por este Plan General Municipal, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la LSOTEX y 6 del RPEX

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las distintas clases y categorías que en él se distinguen, se indican en el plano de ordenación correspondiente de Clasificación del Suelo en el Término Municipal.

Dentro del suelo no urbanizable, se distinguen las siguientes categorías conforme a los criterios establecidos al respecto en la LSOTEX y el RPEX:

- a. **Suelo No Urbanizable Común (SNUC).**
- b. **Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).**

Subcapítulo 2.2.2 Definiciones relativas a la división del suelo

Artículo 2.2.2.1 Zonas de ordenación urbanística. (ZOU)

El suelo urbano se divide en Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU). Con carácter estructural en cada ZOU se establecen los usos globales y compatibles, así como la intensidad edificatoria y densidad residencial máxima para las parcelas que en ella se incluyen.

Artículo 2.2.2.2 Sectores.

El suelo urbanizable se divide en sectores que son los ámbitos propios de los Planes Parciales de Ordenación en los que estos cumplen su función de establecimiento de la ordenación detallada. Con carácter estructural se establecen el perímetro geométrico indicativo y el aprovechamiento medio correspondiente. Los usos globales y compatibles en cada sector se determinan por la inclusión de las parcelas que lo integran en una determinada ZOU. En este Plan General se delimita un único sector de suelo urbanizable en el que se asume la ordenación detallada existente del mismo, por lo que para su desarrollo resulta innecesaria la formulación de un Plan Parcial.

Artículo 2.2.2.3 Unidades de actuación.

En suelo urbano no consolidado se delimitan unidades de actuación urbanizadoras (UA), que constituyen el ámbito espacial de las actuaciones de urbanización.

Subcapítulo 2.2.3 Definiciones relativas a los usos del suelo.

Artículo 2.2.3.1 Calificación.

La calificación del suelo consiste en la definición por la ordenación urbanística del destino y la utilización concretos del suelo.

Es la asignación de un uso global a una Zona de Ordenación Urbanística de Suelo Urbano o Sector de Suelo Urbanizable, tiene el carácter de determinación estructural.

En suelo no urbanizable, el régimen de los usos se regirá por lo establecido en el Título III de esta normativa

Artículo 2.2.3.2 Clasificación de los usos conforme a sus características sustantivas.

- Se entiende por uso global el uso genérico mayoritario asignado a una Zona de Ordenación Urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos.



- Se entiende por uso pormenorizado el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.
- El uso mayoritario en una actuación urbanizadora es el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo.
- Se entiende por uso compatible, aquel que el Plan General considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario de la actuación.
- Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación queda prohibida en el ámbito de Ordenación correspondiente.

Artículo 2.2.3.3 Clasificación de los usos conforme a sus características funcionales.

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, el Plan General distingue los siguientes Usos Globales:

1. **Uso Residencial.** Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente o temporal de personas, bien sea individualmente, en núcleos de convivencia o con carácter colectivo y con independencia de la clase de suelo donde se implante.
2. **Uso Industrial o productivo.** Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, almacenaje, elaboración, transformación y reparación de productos
3. **Uso Terciario.** Es aquel que comprende actividades relacionadas con comercio, instalaciones hoteleras, oficinas y actividades vinculadas al ocio
4. **Uso Dotacional.** Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencial y bienestar social.
5. **Uso Agroganadero y otras actividades.** Se define el uso agroganadero como aquel uso destinado a las actividades pertenecientes al sector primario vinculadas a la agricultura y ganadería, incluido el almacenamiento de los productos de la propia explotación. Los usos contemplados en la regulación del suelo no urbanizable (SNU) recogidos en el Título III de estas normas se considerarán incluidos en "Otras Actividades" cuando no se encuentren recogidos expresamente en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 2.2.3.4 Definiciones relativas al uso residencial.

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente o temporal de personas, bien sea individualmente, en núcleos de convivencia o con carácter colectivo y con independencia de la clase de suelo donde se implante.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

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

Artículo 2.2.3.5 Definiciones relativas al uso terciario (t).

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados.

- a. **Uso Comercial (TC):** aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor de prestación de servicios a particulares. distinguiéndose las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica, esto es:
 - Comercio tradicional: Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a 750 m² de superficie de venta en comercios alimentarios y 2.500 m² en los no alimentarios.
 - Grandes superficies comerciales: Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y se ajustan a lo establecido para esta categoría en la Ley de Comercio de Extremadura.
- b. **Uso Hotelero (TH):** aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares. Se distinguirán conforme a la legislación sectorial que resulte de aplicación, las siguientes:
 - Hotel.
 - Alojamiento Turístico Rural.
- c. **Usos de Oficinas (TO):** aquél uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financiero, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información bien a las empresas o a los particulares.
- d. **Uso Recreativo (TR):** aquél uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.

**Artículo 2.2.3.6 Definiciones relativas al uso industrial (I)**

Es aquél uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

La inclusión de una actividad en alguna de las diferentes variedades de los usos pormenorizados industrial productivo y de almacenaje, se establecerá de acuerdo con las normas sectoriales que resulten de aplicación en función de la distancia y condiciones de implantación que aquellas determinen.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- a. **Uso Industrial Productivo (IP):** aquél uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha. En función de las condiciones exigidas en la legislación sectorial que resulte de aplicación, se distinguirán los siguientes:
 - **Grupo I:** Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo, ni olores, ni originan ruidos, ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
 - **Grupo II:** Pequeñas industrias o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
 - **Grupo III:** Industrias que por su naturaleza resultan incompatibles con el uso residencial y requieren el establecimiento de distancias a las viviendas según la legislación sectorial que sea de aplicación.
 - **Grupo IV:** Industrias incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo No Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.
- b. **Uso Industrial de Almacenaje (IA):** aquél uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. En función de las condiciones exigidas en la legislación sectorial que resulte de aplicación, se distinguirán los siguientes:
 - **Grupo I:** Pequeños almacenes con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo, ni originan ruidos, ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
 - **Grupo II:** Pequeños almacenes admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
 - **Grupo III:** Almacenes que por su naturaleza resultan incompatibles con el uso residencial y requieren el establecimiento de distancias a las viviendas según la legislación sectorial que sea de aplicación.
 - **Grupo IV:** Almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo No Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

Artículo 2.2.3.7 Definiciones relativas al uso Agroganadero u otras actividades (AA)

La clasificación y requisitos para la implantación de las actividades incluidas en este uso se regirán por lo dispuesto en el título III de estas Normas y la legislación sectorial que resulte de aplicación.

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

1. En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso.
2. En especial, se tendrán presentes las disposiciones de la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y del Decreto 135/2018, de 1 de agosto Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Subcapítulo 2.2.4 Definiciones relativas a la red de dotaciones.

Conforme a la LSOTEX, se define suelo dotacional como aquel que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios público, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines, o centros y equipamientos, cualquiera que sea su finalidad.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- a. **Uso de Comunicaciones (D-C):** aquél uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- b. **Uso de Zonas Verdes (D-V):** aquél uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento. Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el número 1 del artículo 30 del RPEX. En estas zonas no se podrán emplear especies introducidas o potencialmente invasoras (acacias, mimosas, aliantos, etc.)



- c. **Uso de equipamientos (D-E):** aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Constituye la red de dotaciones el conjunto de terrenos, construcciones, edificaciones, instalaciones y elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General.

Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, el presente Plan general municipal distingue entre:

1. Red básica dotacional

Pertenece a la ordenación estructural e integrada por los terrenos y construcciones con destino dotacional público que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantizan la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Se representan en el plano de ordenación correspondiente. Los sistemas generales forman parte de la red básica de dotaciones. De conformidad con el Título preliminar de la LSOTEX, se define sistema general como la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente.

2. Red secundaria dotacional

Pertenece a la ordenación detallada e integrada por los terrenos y construcciones con destino dotacional público que prestan servicio a un ámbito determinado y no se encuentran incluidas en la red básica dotacional. Los sistemas locales forman parte de la red secundaria dotacional. De acuerdo con el Título Preliminar de la LSOTEX se definen como las dotaciones complementarias de las definidas como generales e integradas de la ordenación detallada.

Artículo 2.2.4.1 Clasificación de los usos dotacionales

A efectos de su asignación a diferentes usos y características las dotaciones se clasifican de la siguiente manera:

- **uso de zonas verdes (D-V).**
- **uso de equipamientos (D-E),** dentro de los cuales se distinguen:
 - **DE-IS uso de infraestructuras-servicios urbanos,** aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas, redes de transporte urbana, interurbana y dependencias complementarias e infraestructuras de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
 - **DE-ED uso educativo,** aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.
 - **DE-CE uso cultural-deportivo,** aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada.
 - **DE-AI uso administrativo-institucional,** aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.
 - **DE-SA uso sanitario-asistencial,** aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.
- **uso de comunicaciones (D-C)**

Subcapítulo 2.2.5 Definiciones particulares relativas a la edificación.

Artículo 2.2.5.1 Edificación principal.

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

Artículo 2.2.5.2 Edificación secundaria.

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

Artículo 2.2.5.3 Edificio exclusivo.

Aquel que se destine a un único uso.

Artículo 2.2.5.4 Local.

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

Artículo 2.2.5.5 Pieza vividera.

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

**Artículo 2.2.5.6 Fachada de la construcción. Línea de fachada.**

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

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que expresamente se permita el retranqueo por las ordenanzas particulares, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Artículo 2.2.5.7 Alineación interior.

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

Artículo 2.2.5.8 Retranqueo de fachada.

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

Artículo 2.2.5.9 Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario por las ordenanzas correspondientes.

Artículo 2.2.5.10 Ocupación de parcela.

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

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

Artículo 2.2.5.11 Clases de Tipologías edificatorias

Se entiende por tipología edificatoria las características morfológicas de las edificaciones en relación con la forma de disponerla en la parcela en la que se ubican. De acuerdo con lo establecido en el anexo 2 del RPEX, el presente Plan distingue las siguientes clases de tipología:

1. Edificación alineada a vial (EAV)

Comprende aquellas edificaciones que se adosan en los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- a. **Edificación en Manzana Compacta (EMC):** que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
- b. **Edificación en Manzana Abierta (EMA):** que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2. Edificación aislada (EA)

Comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- a. **Edificación Aislada Exenta (EAE):** que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
- b. **Edificación Aislada Adosada (EAA):** que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

3. Edificación tipológica específica (ETE):

Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada a través de Estudio de Detalle.

En cada ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles.

Artículo 2.2.5.12 Definiciones relativas a los tipos de obras e intervenciones sobre la edificación.**1. Clases de obras de edificación.**

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos I y II de 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. Obras en los edificios existentes.

Son 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 reforma. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial.

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociadas entre sí:

- a. Obras de consolidación: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso la restitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.
- b. Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c. Obras de reforma: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:

- Obras de reforma parcial: Cuando la obra se realiza sobre la parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo. Las reestructuraciones de este tipo pueden incrementar la superficie edificada mediante la construcción de entreplantas o cubrición de patios con respecto de las condiciones establecidas por estas Normas.
- Obras de reforma total: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo. En el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superará el de la situación originaria.
- d. Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

3. Obras de demolición.

Según supongan o no, la total desaparición de lo edificado, se considerarán demolición total o demolición parcial.

En todo caso, y conforme a lo establecido en el artículo 35 de la Ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura:

1. 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.
2. La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; ésta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Patrimonio.
3. En el supuesto de que la situación de ruina conlleve peligro inminente de daños para las personas, la entidad local que incoase el expediente de ruina, habrá de adoptar las medidas oportunas para evitar dichos daños. No se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que, en todo caso, serán excepcionales.

4. Obras de nueva edificación.

Comprende los tipos siguientes:

- a. Obras de reconstrucción: Tiene 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.



Capítulo 2.3 Disposiciones

Subcapítulo 2.3.1 Disposiciones referentes a la clasificación y división del suelo

Artículo 2.3.1.1 Suelo urbano

Dentro del suelo urbano, se diferencian las categorías de Suelo Urbano Consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC). En este último, se delimitan 10 unidades de actuación cuyo perímetro geométrico indicativo se representa gráficamente en los planos de ordenación. Las demás determinaciones referentes a las mismas, pertenecientes a la ordenación estructural, se recogen en el Título III de esta normativa.

Artículo 2.3.1.2 Suelo urbanizable

El suelo urbanizable, está integrado por un único sector con ordenación detallada asumida del planeamiento anterior.

Artículo 2.3.1.3 Suelo no urbanizable

Dentro del suelo no urbanizable, se distinguen las siguientes categorías y variedades, su definición se recoge en el Título 4 de la presente normativa.

a. **Suelo No Urbanizable Común (SNUC).**

b. **Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP).**

Las variedades de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) que distingue el presente Plan son:

1. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (SNUP-A). Dentro de esta variedad se diferencian:
 - Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces (SNUP-AC).
 - Suelo no Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias (SNUP-AV).
2. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística (SNUP-P).
3. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (SNUP-E). Dentro de esta variedad se diferencian:
 - Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agraria (SNUP-EA).
 - Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Montes (SNUP-EM).
4. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural y Arqueológica (SNUP-C).
5. Suelo No Urbanizable de Protección Natural. (SNUP-N). Dentro de esta variedad se diferencian:
 - SNUP-NSER. "La Serena-Sierras periféricas."
 - SNUP-NPEÑ. "Puerto Peña- Sierra de los Golondrinos".
 - SNUP-NGUA. "Río Guadalemar".
 - SNUP-NBAL. "Sierra de Villares- Balbuena".
 - SNUP-NHAB. "Habitats".
6. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. (SNUP-I). Dentro de esta variedad se diferencian:
 - Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Carreteras (SNUP-IC).
 - Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Líneas Eléctricas de Alta Tensión (SNUP-IE).

Subcapítulo 2.3.2 Disposiciones relativas a la edificabilidad

Artículo 2.3.2.1 Cómputo de la superficie máxima edificable.

No computarán a efectos de superficie máxima edificable:

1. Los sótanos no computan a efectos a edificabilidad sobre rasante.
2. Los espacios bajo cubierta si estos no permiten por su configuración el uso de estos espacios, y siempre deberán cumplir las condiciones fijadas de volumen máximo.
3. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
 - Balcones, terrazas, porches y elementos análogos no cubiertos; no computan.
 - Balcones, terrazas, porches y elementos análogos cubiertos con una profundidad igual o superior a 50 cm; computarán al 50%.
 - Balcones, terrazas, porches y elementos análogos cubiertos y cerrados por tres de sus cuatro orientaciones; computarán al 100%.
4. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán, ni como ocupación ni como superficie edificable.



Subcapítulo 2.3.3 Disposiciones relativas a los usos del suelo

Artículo 2.3.3.1 Uso dotacional

1. Uso dotacional zonas verdes.

En suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación y en suelo urbanizable las reservas de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega voluntaria y gratuita a la administración se podrán concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

Las zonas verdes, que deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 30 del RPEX, se califican en alguna de las siguientes categorías:

- Áreas de Juego (AJ).
- Jardines (J).
- Zonas de Acompañamiento a viario (ZAV).
- Parques (P).

Red básica.

Está formada por aquellos elementos del Sistema General de Espacios libres y Zonas Verdes, cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato. Se identifican gráficamente en los correspondientes planos de Ordenación.

Red secundaria.

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Espacios Libres y Zonas verdes que no tienen la consideración de Red Básica.

Constituyen la red de plazas y pequeñas áreas peatonales y/o ajardinadas, integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Se identifican gráficamente en los correspondientes planos de Ordenación

2. Uso dotacional equipamientos

Dentro del uso Dotacional-Equipamientos se incluyen aquellos usos que comprenden diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Será de obligado cumplimiento la normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta de cada equipamiento.

Los distintos elementos del Sistema de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación, diferenciándose gráficamente con código y color distinto, los pertenecientes a la Red Básica (ordenación estructural) y los integrados en la Red Secundaria (ordenación detallada).

Los suelos y edificaciones destinados a equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a los respectivos ámbitos normativos y a la Ordenanza de equipamientos, recogidas en las correspondientes fichas incluidas en esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional concreto de que se trate.

3. Uso dotacional comunicaciones.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario general se ajustará a las condiciones señaladas en la presente normativa, a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en estas Normas.

El Sistema General de la Red Viaria (RV, ordenación estructural), está constituido por:

- **Viario de primer orden:** La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
- **Viario de segundo orden,** formado por la red viaria que prestan servicio y comunican las dotaciones previstas en la red básica de reserva con destino dotacional público.

Artículo 2.3.3.2 Desarrollo del planeamiento: instrumentos de intervención administrativa en la edificación y uso del suelo. Disciplina urbanística.

1. Licencias y autorizaciones.

La legitimación para los actos de edificación y uso del suelo se regirá por lo establecido en la LSOTEX, legislación sectorial aplicable, y en su caso, las Ordenanzas Municipales en los términos contemplados por la Ley.

2. Cédula urbanística.

La cédula urbanística es un documento informativo expedido por el Ayuntamiento a través del cual y a petición de las personas interesadas, se les informa sobre el régimen y condiciones urbanísticas de un terreno, parcela, finca o ámbito de planeamiento, en un plazo máximo de quince días desde su solicitud.

3. Alineación oficial.

Solicitud y tramitación.

- El establecimiento de la alineación oficial por los servicios técnicos municipales, deberá solicitarse con carácter previo al inicio de las actuaciones, cuando estas pudieran verse afectadas por la misma.



- La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala suficiente con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.
- Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por los servicios técnicos municipales sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.
- En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.
- En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.
- Cuando la alineación se sitúe dentro de las zonas de influencia de las carreteras la licencia requerirá informe previo vinculante del servicio de Carreteras.

Críterios para su determinación.

- El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación del Plan General y de los planes y proyectos que las desarrollan.
- Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía, pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.
- No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:
 - Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de éste, igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.
 - Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el linderero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.
 - Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el linderero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
 - Así mismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones, con las ya materializadas.

Artículo 2.3.3.3 Protección medioambiental.**1. Vertidos sólidos (escombros y basuras).**

El régimen jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular así como la Ley 16/2015 de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los reglamentos que la desarrollan, o se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia de vertidos sólidos.

2. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por RDL 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril), así como la Ley 16/2015, de 23 de abril y los reglamentos que la desarrollan, o se estará lo dispuesto en la legislación vigente en materia de vertidos líquidos.

3. Protección contra la contaminación atmosférica.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, Reglamento que la desarrolla (R.D. 100/2011 de 28 de enero por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y el RD 102/2011 de 28 de enero relativo a la mejora de la calidad del aire), así como la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los reglamentos que la desarrollan, o se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia de contaminación atmosférica.

Focos de origen industrial.

- Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, a los trámites ambientales a los que esté sometido el proyecto.
- En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos reflejados en la siguiente tabla, medidos en los puntos en que los efectos nocivos se manifiesten con mayor intensidad.

**Instalaciones de combustión.**

- Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en la normativa de aplicación de entre la arriba enumerada.
- Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
- Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

Dispositivos de evacuación de gases.

- La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.
- Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal/h., la desembocadura estará a nivel no inferior, al del borde del hueco más alto visible desde la misma, de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.
- Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.
- En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

Garajes, aparcamientos y talleres.

- Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a los índices legalmente establecidos.
- En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación que cumplan lo establecido en CT HS-3.
- En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.
- Los medios de ventilación en garajes y aparcamientos, cumplirán lo establecido en el CT HS-3 o en la normativa específica vigente que le fuera de aplicación.
- En talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas conforme a la normativa específica vigente de cada caso.

Otras instalaciones que necesitan chimenea.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado 3 del presente artículo, en los siguientes casos:

1. Hornos incineradores.
2. Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
3. Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
4. Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

Instalaciones de pintura instalaciones de limpieza de ropa y tintorería.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno se establecerá conforme a la normativa que resulte aplicable.

Artículo 2.3.3.4 Protección contra contaminación acústica y vibratoria.

Se estará a lo dispuesto por el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en la Comunidad Autónoma de Extremadura o a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia.

Artículo 2.3.3.5 Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la normativa de protección contra incendios vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad.

Artículo 2.3.3.6 Protección frente a la contaminación radiactiva.

A los efectos de calificación de estas actividades, se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 2.3.3.7 Protección frente a contaminación por campos electromagnéticos.

Las medias de protección frente a contaminación por campos electromagnéticos serán las establecidas en la normativa referida a líneas eléctricas aéreas y otra normativa sectorial que resultara de aplicación.

Artículo 2.3.3.8 Protección del patrimonio público.**1. Vías pecuarias.**

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discuriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes dominio público, recayendo su titularidad sobre las Comunidades Autónomas.

Su trazado se recoge en los Planos de Ordenación, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley de Vías Pecuarias, y al reglamento que la desarrolla en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección ambiental en Suelo No Urbanizable para estas Vías Pecuarias.



Se regirán por 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.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5 metros
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no sobrepasa 20 metros.

Las vías pecuarias podrán ser destinadas, además de al tránsito ganadero, a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

La regulación concreta de usos permitidos, autorizables y prohibidos se establece de acuerdo con la normativa sectorial y a la recogida en la presente normativa.

2. Cauces naturales.

Conforme a lo dispuesto en el RDL 1/2001 y RD 849/1986 constituyen el dominio público hidráulico, con las salvedades que expresamente se establezcan por la Ley,

- Las aguas continentales, tanto superficiales como subterráneas.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.
- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de recursos hídricos.

Los cauces existentes en el Término Municipal quedan sujetos a las protecciones establecidas por el texto consolidado del RDL 1/2001 Texto Refundido de la Ley de Aguas, RD 849/1986, así como por el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo, de modificación de diversos reglamentos del área de medio ambiente para la adaptación a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre y a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre y el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

Con la finalidad de preservar el estado del dominio público hidráulico, prevenir el deterioro de los ecosistemas acuáticos, contribuir a su mejora, y proteger el régimen de las corrientes en avenidas, favoreciendo la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y cargas sólidas transportada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del RDL 849/1986 (texto consolidado) los márgenes de los terrenos que lindan con los cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público.
- A una zona de policía de 100 m de anchura.

La zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
- Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- Las extracciones de áridos.
- Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

Los terrenos incluidos en estas zonas se adscriben a la variedad de Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces (SNUP-AC), cuyo régimen se desarrolla en los artículos correspondientes de estas normas de acuerdo con lo establecido en los preceptos legales arriba mencionado.

La imposibilidad de realizar obras que alteren el recorrido natural de estos cauces, aun cuando atraviesen parcelas privadas.

- Se deben mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolos en la medida de lo posible a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización.
- Toda actuación sobre el dominio público hidráulico y su zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

Artículo 2.3.3.9 Red de dotaciones.

1. Regulación.

La regulación particular de cada uno de los sistemas se incluye de manera diferenciada en el presente Título de la Normativa Urbanística.

**2. Titularidad y régimen urbanístico.**

Los terrenos calificados como sistemas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General y deberán obtenerse por el Ayuntamiento o la Administración competente.

Los terrenos de sistemas fijados por el presente Plan General que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público mantendrán su titularidad.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública y la necesidad de su ocupación.

3. Procedimientos de obtención del suelo y ejecución de sistemas generales.

Los Sistemas Generales deben localizarse sobre terrenos de uso y dominio público, los terrenos precisos para su implantación se obtendrán conforme a lo dispuesto en la LSOTEX.

Las obras e instalaciones de los sistemas generales se ejecutarán conforme a lo establecido en la LSOTEX.

4. Red de dotaciones: zonas verdes.

Las Zonas Verdes públicas pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares recogidas en la correspondiente ficha del Título 5 de la presente Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados la presente Normativa.

Artículo 2.3.3.10 Red de comunicaciones: sistema general viario.**1. Definición de las zonas de protección de la red de carreteras.**

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable, en su caso para su protección y funcionalidad se estará a lo establecido para los bienes de dominio público no municipal. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas.

Su tratamiento será conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas:

- **Carreteras Estatales**

Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

CARRETERAS ESTATALES Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.				
TIPO DE VÍA	zona de	zona de	zona de	línea límite de edificación (2)
	dominio público (1)	servidumbre (1)	afección (1)	
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	General: 50 m. Variantes: 50 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 50 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).

- **Carreteras Autonómicas y Provinciales.**

Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.				
Tipo de vía	zona de	zona de	zona de	línea límite de edificación (2)
	dominio público (1)	servidumbre (1)	afección (1)	
Autopistas, autovías y vías rápidas.	8 m.	25 m.	100 m.	50 m.
Carreteras básicas, intercomarcales y locales.	3 m.	8 m.	35 m.	25 m.
Carreteras vecinales	2 m.	6 m.	20 m.	15 m.

(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación.

(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén).



2. Régimen general de las diferentes zonas de la red de carreteras.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera:

Zona de dominio público.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

- En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.
- Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

Zona de servidumbre.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

- Quedan prohibidas en esta zona cualquier cerramiento de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y redificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

Zona de afección.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

Línea de edificación.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y redificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

3. Excepciones en tramos urbanos de la red de carreteras.

Se considera tramo urbano de una carretera aquél que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por el presente Plan General.

Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

- a. Travesías. En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, el presente Plan General establece las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de las ordenanzas correspondiente.
- b. Resto de tramos urbanos. En el resto de tramos urbanos, el presente Plan General establece las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

4. Autorizaciones.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

- Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.
- Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.
- Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

5. Afecciones de las carreteras.

La existencia de elementos de la red de carreteras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso. Estas afecciones quedan señaladas en el Plano de Ordenación correspondiente.

6. Anuncios publicitarios en carreteras de titularidad estatal.

La publicidad a instalar en el ámbito del Término Municipal de tal forma que sea visible desde las carreteras de titularidad estatal está prohibida, a excepción de aquella situada en Suelo urbano y se regirá por lo establecido en los artículos 88 a 91 del Reglamento General de Carreteras (RD 1812/94).

**Artículo 2.3.3.11 Red de comunicaciones: sistema local viario.****1. Suelo urbano.**

En Suelo Urbano, los elementos del sistema local de la red viaria quedan definidos por las alineaciones señaladas para esta clase de suelo en los planos de ordenación de este Plan General.

2. Suelo urbanizable.

En Suelo Urbanizable, el Plan Parcial correspondiente, en su caso, determinará las alineaciones del viario local previsto en su ordenación.

3. Suelo no urbanizable.

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

Cuando el camino tenga una anchura de vía superior a 6 metros, el retranqueo será de 2 metros medidos desde el borde del camino.

Artículo 2.3.3.12 Condiciones del sistema de infraestructuras.**1. Condiciones de aplicación.**

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en esta normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

2. Servidumbres.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

3. Afecciones

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

En especial, hay que destacar las afecciones generadas por las líneas de alta tensión que atraviesan el término municipal, indicadas todas ellas en el Plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 2.3.3.13 Red de abastecimiento de agua potable.**1. Captación**

- Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 140/2003, de 7 de Febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 metros del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél y siempre cumpliendo la normativa vigente en el momento de la captación.
- En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.
- Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Artículo 2.3.3.14 Red de alcantarillado.**1. Criterios para el diseño de la red.**

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, con factor de dilución 1:10, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

No podrán situarse en el Dominio Público Hidráulico ningún elemento de la Red de Saneamiento (colectores, depuradoras, etc.), pudiendo cruzarlo únicamente de forma puntual.

2. Condiciones de los vertidos a cauce natural.

- No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).
- Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente y de la Confederación Hidrográfica.
- Los aliviaderos previos a depuración deberán tener filtros para limitar la salida de sólidos a los cauces.
- El factor de dilución será 1:10.
- A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:



- DBO5: 60 grs/hab/día.
- SS: 90 grs/hab/día.

3. Tratamiento de vertidos.

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de las caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización -inmediata o diferida- o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley de Aguas y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la Ordenanza Municipal de Alcantarillado y las condiciones definidas en el Artículo 3.1.3.5 de la presente normativa.

Artículo 2.3.3.15 Redes de telecomunicaciones.

Deberán ajustarse a lo establecido por la Ley 13/2022, de 7 de julio, General de la Comunicación Audiovisual, Ley 11/2022, de 28 de junio, Ley General de Telecomunicaciones y Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

Quedarán regulados por dichas leyes los siguientes aspectos:

- Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.
- Uso compartido de la propiedad pública.
- Instalaciones radioeléctricas.
- Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: Características de las Infraestructuras.
- Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

Titulo 3

Ordenación de carácter estructural

Capítulo 3.1 Directrices.

Artículo 3.1.1.1 Directrices para el término municipal

De forma general para del término municipal, el Plan General Municipal fija las siguientes directrices de ordenación, que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptados:

- Adopción de un modelo de ejecución simplificado en los términos establecidos por la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX.
- Consolidación del modelo de ocupación existente. La delimitación de las zonas urbanas y urbanizables se establece compatibilizando las necesidades de suelo para nuevos desarrollos con un modelo de crecimiento racional y sostenible.
- Ordenación del crecimiento, completando la trama urbana, previendo un único sector de suelo urbanizable contiguo al ya existente, cuya ordenación actual se asume y orientándolo a la solución de los desajustes generados por la implantación de actividades y edificaciones sin la precisa planificación.
- Adopción de tipologías edificatorias características.
- Creación de un marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local que haga posible y facilite el cumplimiento de los fines de la actuación pública urbanística.
- Puesta en valor y protección del territorio del término no apto para la ocupación urbana, con especial atención a las zonas pertenecientes a Espacios Naturales Protegidos (Red Natura 2000), compatibilizando la necesaria protección de los valores presentes en estos terrenos, con la implantación de actividades que posibiliten la revitalización económico-social de la población en un marco de desarrollo sostenible.
- Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades que pueda generar la ejecución de las previsiones del plan general.
- Establecimiento de un modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articule.
- Establecimiento de un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas, con el fin de que el Ayuntamiento pueda planificar su gestión en función de su capacidad inversora.

Artículo 3.1.1.2 Directrices para el suelo urbano.

- a. Las determinaciones del Plan general en suelo urbano consolidado, tienen como finalidad una mejora del medio urbano, que represente un aumento en la calidad de vida y bienestar de los habitantes, mediante la ordenación de las actuaciones de rehabilitación y edificación en la ciudad existente. Para ello el Plan General, tomando en consideración la indeterminación existente en cuanto a ordenanzas tipológicas en las NN.SS., establece las siguientes determinaciones:
 - Regulación normativa de los aspectos tipológicos aplicables a las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco consolidado, de forma que los aspectos morfológicos del ámbito tiendan hacia la homogeneidad en sus elementos principales, mediante el establecimiento de una tipología específica "casco tradicional" que es el producto de un análisis comparativo de las características morfológicas de las edificaciones existentes.
 - Fijación de condiciones normativas para las zonas de ensanche que han llegado a consolidarse, adaptadas a las tipologías edificatorias más comunes en las edificaciones existentes. Se establece para ello la tipología "residencial en ensanche", tipología también contemplada en las áreas de suelo urbano no consolidado contiguas a estas zonas, con el fin de conseguir una transición armónica entre las distintas áreas urbanas.
 - Establecimiento de nuevas alineaciones, con la finalidad de dar respuesta a los problemas generados en zonas concretas del casco consolidado, por el insuficiente dimensionamiento del viario, vinculando estas intervenciones a las operaciones de renovación de la edificación y a la ocupación de los solares vacantes.
 - Regulación de los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización y mantengan la una cierta homogeneidad en la estructura parcelaria del casco.
 - Establecimiento de las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos que presenten valores históricos o culturales merecedores de protección.
 - Regulación de los usos no residenciales admisibles y sus intensidades en las zonas residenciales.
- b. En el establecimiento de las determinaciones del Plan General para el suelo urbano no consolidado se han seguido los siguientes criterios:
 - Establecimiento de tipologías edificatorias que posibiliten una adecuada integración entre las zonas de límite del casco consolidado y las nuevas zonas a desarrollar.
 - Adopción de tipologías y establecimiento de una ordenación detallada que resuelvan satisfactoriamente la transición entre el suelo urbano y el no urbanizable, tomando en consideración que el suelo urbano limita en gran parte con espacios pertenecientes a la Red Natura 2000.
 - Búsqueda de las soluciones que resulten más viables desde el punto de vista económico, considerando las infraestructuras existentes, posibilidades de ampliación de las mismas y condiciones topográficas.



- Establecimiento de los viales precisos para las nuevas áreas, y, que al mismo tiempo contribuyan a solventar en la medida de lo posible los problemas existentes en el casco urbano, derivados del insuficiente dimensionamiento de los viarios existentes para dar respuesta a los problemas generados por el tráfico rodado.
- Delimitación de unidades de actuación con una extensión superficial que facilite su desarrollo, teniendo en cuenta, por un lado, las necesidades de la población, que desaconsejan unidades con un gran número de viviendas, y por otro lo establecido en la Disposición Transitoria 3ª de la LSOTEX, con vistas a posibilitar la ejecución por el sistema de obra pública ordinaria de aquellas unidades que por su situación u otras circunstancias pudiera resultar conveniente desarrollar a corto plazo.

Artículo 3.1.1.3 Directrices para el suelo urbanizable.

Únicamente se ha previsto un sector de suelo urbanizable en el que se asume la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias anteriores. Dicha asunción, con el establecimiento del uso industrial como global en el mismo, responde a:

- La necesidad de prever suficiente suelo con esa calificación, para dar respuesta a las hipotéticas necesidades que pudieran presentarse a lo largo del periodo de vigencia del Plan General.
- La conveniencia de concentrar este uso, provocada por el gran porcentaje del término afectada por protecciones derivadas de la legislación medioambiental

Artículo 3.1.1.4 Directrices para el suelo no urbanizable.

Las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo persiguen:

- En el suelo no urbanizable protegido, establecer las adecuadas medidas de control y protección de los valores que justifican la adscripción de los terrenos a esta categoría de suelo.
- Someter la autorización de las obras, construcciones, instalaciones, edificaciones o la implantación de usos distintos a los propios de esta clase de suelo a las medidas de control que resulten del régimen aplicable en función de la categoría o variedad a la que se adscriban los terrenos.

Artículo 3.1.1.5 Afección de terrenos integrantes de la Red Natura 2000.

En los terrenos integrantes de la Red Natura 2000 y con independencia de la clasificación urbanística que se le haya atribuido en el Plan General, para la realización de cualesquier proyecto, actuación o actividad e implantación de usos que se pretenda, deberán contar, con carácter previo y preceptivo, con la autorización del órgano medioambiental competente, en los términos establecidos en la legislación que resulte de aplicación y como trámite inicial en el procedimiento de autorización deberá recabarse el Informe de Afección previsto en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre.

Se transcribe en cursiva citado artículo 56 quater, donde se determina:

"1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitat o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona.

En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.

b) Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma."

En aquellos casos en los que el proyecto o actividad esté sujeta a evaluación de impacto ambiental, ya sea por la legislación estatal o autonómica específica en esta materia, o bien por así disponerlo el informe de afección, éste último formará parte del procedimiento de impacto ambiental.

4. El plazo para emitir el informe de afección a que se refiere este artículo será de 40 días naturales. De no emitirse el informe de afección en plazo deberá realizarse la evaluación de impacto ambiental del correspondiente plan, programa o proyecto.

5. Desde el momento en que la Comisión apruebe la lista de lugares seleccionados como de Importancia Comunitaria a todos los lugares incluidos en la misma les será de aplicación el régimen de evaluación de actividades.

La obligación de la obtención del Informe de Afección es independiente del procedimiento de control de la actuación.



Con carácter general requerirán Informe de Afección los planes, programas y proyectos que, estando contemplados en el artículo 8 del Decreto 110/2015, por la que se regula red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, estén sometidos a comunicación ambiental, evaluación de impacto ambiental evaluación ambiental de planes y programas, autorización o comunicación previa de cualquier órgano de la Junta de Extremadura o de cualquier otra Administración.

Están sometidos a Informe de Afección las actividades recogidas en el Anexo I del Decreto

a. En materia de urbanismo:

La realización de cualquier tipo de construcción (instalación agro-forestales o cinegéticas, viviendas vinculadas a explotaciones agrarias, viviendas unifamiliares aisladas y otras construcciones no agrarias necesarias para la gestión de los lugares de la Red Natura 2000 o la mejora de infraestructuras sociales básicas) y la rehabilitación, reforma o demolición de construcciones existentes. Si bien, este informe no será necesario en las superficies incluidas en Zona de Uso General, salvo que en las construcciones objeto de transformación nidifiquen especies del Anexo I de la Directiva de Aves o se localicen colonias de especies del Anexo II de la Directiva de Hábitats, en cuyo caso si requerirán Informe de Afección.

b. Cambios de uso de suelo:

- Cambios de uso de suelo de agrícola a forestal.
Cambios de uso de uso de suelo de forestal a agrícola.

c. En materia agrícola:

- Puesta en cultivo de terrenos incultos que no se haya cultivado en los últimos 10 años.
- El cambio de sistema de explotación de secano a regadío, así como la implantación de sistemas de riego de apoyo.
- El cambio de cultivo de herbáceo o leñoso en las ZEPA designadas por su importancia para la conservación de las aves esteparias.
- La plantación de olivar en intensivo, así como la transformación de los cultivos tradicionales a este sistema de explotación.
- El cambio de sistema de cultivo de vid de vaso a espaldera en las ZEPA designadas por su importancia para la conservación de las aves esteparias.
- La quema de rastrojos y de pastos de cosecha por motivos fitosanitarios.
La aplicación de lodos de depuradora en terrenos incluidos en Red Natura 2000.

d. En materia forestal y de prevención de incendios forestales:

- Los Instrumentos de Gestión Forestal.
- Las reforestaciones y las plantaciones con especies forestales de producción.
- Las labores de limpieza de vegetación de ribera, salvo en los tramos urbanos en los que el curso se encuentre encauzado.
- Los desbroces de matorral.
- Las actuaciones de poda e injerto de acebuche con variedades de olivo y la sustitución de castaño de fruto cuando afecten a superficies consideradas como hábitats de interés comunitario.
Los Instrumentos de Planificación para la prevención de incendios forestales.

e. En materia piscícola y cinegética:

- Los Planes Técnicos de Gestión de los cotos de pesca.
Los Instrumentos de Planificación Cinegética.

f. En materia de gestión hídrica:

- Las actuaciones de limpieza o extracción de sedimentos del lecho de masas de agua naturales o artificiales.
- Las actuaciones de acondicionamiento de cauces, entre las que se incluyen la limpieza, desbroce y corta de vegetación, la retirada de sedimentos, la consolidación de márgenes y la restauración o mejora ambiental de márgenes y cauces.
- El desembalse ordinario en embalses incluidos en Red Natura 2000 o embalses no incluidos en dicha Red, en los casos en que este suponga un aumento del caudal de cursos de agua y/o un aumento del nivel de llenado de embalses que, localizados aguas abajo, estén incluidos en la Red Natura 2000. Así mismo, los desembalses extraordinarios en los supuestos indicados anteriormente, y no sujetos a Informe de Afección, deberán ser comunicados por la Administración con competencias en materia de Áreas Protegidas, al objeto de que desde dicha Dirección se adopten las medidas que fueran necesarias minimizar la afección a las especies de fauna.

g. En materia de ocio y turismo:

- La celebración de actos de carácter lúdico o recreativo que pudieran suponer la concentración multitudinaria de personas en superficies incluidas en Zona de Interés Prioritario (ZIP) y Zona de Alto Interés (ZAI).
- La apertura y/o señalización de nuevas rutas de senderismo en superficies incluidas ZIP y ZAI.
- La instalación de observatorios y miradores en superficies incluidas en ZIP y ZAI.



- Las actividades recreativas o deportivas organizadas cuando se desarrollen en superficies incluidas en ZIP y ZAI, y en particular aquellas que se realicen en vehículos a motor.
- La equipación y apertura de nuevas vías de escalada.
- Las actividades de navegación, con o sin motor, organizadas por operadores turísticos.

Capítulo 3.2 Condiciones edificatorias en suelo no urbanizable.

Subcapítulo 3.2.1 Definición y ámbito de aplicación.

Artículo 3.2.1.1 Definición y delimitación.

Integran el Suelo No Urbanizable los terrenos del término municipal que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley del Suelo de Extremadura (Ley 15/2001) y en el artículo 6 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007), excluyéndolos del desarrollo urbano por concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

1. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
2. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico, excepto en aquellos casos en los que concurra la salvedad prevista en el artículo 11.3.1 de la LSOTEX.
3. Ser procedente su preservación del proceso urbanizador por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
4. Resultar objetivamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien por sus características físicas, bien por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las diferentes categorías y variedades en que se divide, se recogen en los Planos de Ordenación correspondientes.

Artículo 3.2.1.2 Categorías y Variedades.

Siguiendo la categorización contenida en el artículo 11 de la Ley del Suelo de Extremadura y en el 7 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en el Suelo No Urbanizable se diferencian las siguientes categorías: Suelo No Urbanizable Común (SNUC) y Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP). Los terrenos adscritos a cada una de estas categorías, variedades se reflejan en los Planos de Ordenación correspondientes.

1. Suelo no urbanizable común (SNUC).

Se adscriben a esta categoría los terrenos que resultan objetivamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien por sus características físicas, bien por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

2. Suelo no urbanizable protegido (SNUP).

Se adscriben a esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos merecedores de alguna clase de protección por concurrir en ellos las condiciones o circunstancias que al respecto se recogen en la LSOTEX y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Subcapítulo 3.2.2 Variedades Específicas de Suelo No Urbanizable Protegido.

Las variedades de Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP) que distingue el presente Plan son:

Artículo 3.2.2.1 Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (SNUP-A).

Constituido por los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su específica legislación reguladora. Dentro de esta variedad se distinguen; Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces (SNUP-AC) y suelo no urbanizable de protección ambiental de vías pecuarias (SNUP-AV).

1. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias. (SNUP-AV)

Se incluyen los terrenos que forman parte de las vías pecuarias inventariadas en el término municipal y que se ven afectados por la legislación vigente sobre la materia, en la actualidad constituida por:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 49/2000, de 8 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La única vía pecuaria cuyo trazado transcurre por el término municipal de Garbayuela es la "Cañada Real Segoviana".

2. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces (SNUP-AC)

Dentro de esta variedad específica se incluyen los terrenos incluidos dentro del dominio público hidráulico y los sujetos a las servidumbres legales establecidas por la legislación sobre la materia.

Se regularán conforme a las disposiciones de este Plan General y de la Legislación sectorial que resulte de aplicación constituida, en la actualidad, por:



- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.
- Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.

Artículo 3.2.2.2 Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística. (SNUP-P)

Se adscriben a estos suelos los terrenos que en el planeamiento vigente ya gozan de dicha protección por hacerse en ellos presentes valores naturales de tipo paisajístico.

Artículo 3.2.2.3 Suelo No Urbanizable de Protección Estructural. (SNUP-E)

Se adscriben a estos suelos los terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta variedad se diferencian:

1. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agraria. (SNUP-E A)

Se adscriben a esta variedad los terrenos destinados tradicionalmente a la actividad agrícola de cultivo del olivar.

2. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Montes. (SNUP-EM)

Se adscriben a esta variedad los terrenos ocupados por montes destinados al aprovechamiento forestal y sujetos al régimen que se establezca en la legislación vigente sobre la materia constituida, en la actualidad por la Ley 55/1980 De Montes Vecinales en Mano Común y Ley de 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Artículo 3.2.2.4 Suelo No Urbanizable de Protección Cultural y Arqueológica. (SNUP-C)

Se adscriben a esta variedad los terrenos ocupados por Bienes declarados de Interés Cultural, así como las zonas donde existe constancia de la existencia de Yacimientos arqueológicos y los incluidos dentro de la zona delimitada por un radio de 200 metros desde el vestigio más exterior del bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 3.2.2.5 Suelo No Urbanizable de Protección Natural. (SNUP-N)

Se adscriben a esta variedad los terrenos del término municipal incluidos en zonas que, conforme a la legislación sobre la materia, en la actualidad la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios naturales Protegidos de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, tienen la consideración de Área Protegida de Extremadura. Su régimen se regulará por los respectivos Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y por la normativa medioambiental vigente, que en la actualidad está constituida por: Ley 8/1998, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales Protegidos de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de aves silvestres.

Dentro de esta variedad se diferencian:

1. SNUP-NSER

Se integra por los terrenos del término municipal que se incluyen dentro del ámbito de la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "La Serena y Sierras Periféricas" (ES000367) y la Zona de Especial Conservación (ZEC) "La Serena" (ES4310010), regulado por su Plan de Gestión (código PG-25).

2. SNUP-NPEÑ

Se integra por los terrenos del término municipal que se incluyen dentro del ámbito de la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "Puerto Peña-Sierra de los Golondrinos" (ES4310009) y la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la misma denominación (ES4310009), regulado por su Plan de Gestión (código PG-ES4310009).

3. SNUP-NGUA

Se integra por los terrenos del término municipal que se incluyen dentro del ámbito de la Zona de Especial Conservación (ZEC) "Río Guadalemar" (ES4310023), regulado por su Plan de Gestión (código PG-46).

4. SNUP-NBAL

Se integra por los terrenos del término municipal que se incluyen dentro del ámbito de la Zona de Especial Conservación (ZEC) "Sierra de Villares- Balbuena" (ES4310043), regulado por su Plan de Gestión (código PG-74).

5. SNUP-NHAB

Se integra por los terrenos del término municipal incluidos en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.

Artículo 3.2.2.6 Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras. (SNUP-I).

Se incluyen en esta protección los terrenos que conforme a la legislación sectorial reguladora quedan sujetos a las normas de policía dirigidas a asegurar la integridad y funcionalidad de infraestructuras y equipamientos públicos. Dentro de esta variedad se distinguen:

**1. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Carreteras (SNUP-IC).**

Se regularán conforme a lo dispuesto en la Ley 37/2015 de Carreteras y el presente Plan en lo referente a los terrenos afectados por las normas de policía derivadas de su situación con respecto al trazado de las carreteras nacionales 430 y 430a.

Se regularán conforme a lo dispuesto en la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura y el presente Plan en lo referente a los terrenos afectados por las normas de policía derivadas de su situación con respecto al trazado de las carreteras BA-073 y BA-135.

2. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Líneas Eléctricas de Alta Tensión. (SNUP-IE)

Se regularán conforme a lo dispuesto en Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas y garantías de líneas eléctricas de alta tensión y el presente Plan, en lo referente a los terrenos afectados por las normas de policía derivadas de su situación con respecto al trazado de la línea de alta tensión existente en el término.

Subcapítulo 3.2.3 Régimen general del suelo no urbanizable.**Artículo 3.2.3.1 Contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.**

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, los siguientes derechos y deberes:

1. Derechos

De acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo II del Título I de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, el uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística, en los términos definidos en la LSOTEX, y aquellos otros que se reconozcan en la Legislación Estatal en el ejercicio de competencias exclusivas del Estado.

2. Deberes

Conforme a lo establecido con carácter general en el Capítulo II del Título I de la LSOTEX, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable los siguientes deberes:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 2 del artículo 13 de la LSOTEX.
- b. Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzca la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o la recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.
- c. Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales; en particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma en los términos que se establezcan en la Ley.
- d. Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo suelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- e. Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- f. Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión.
- g. 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.
- h. Aquellos otros que se establezcan en la Legislación Estatal en el ejercicio de competencias exclusivas del Estado.

Artículo 3.2.3.2 Parcelaciones, segregaciones y divisiones de fincas en suelo no urbanizable.

1. La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida por la legislación territorial y urbanística para la unidad rústica apta para la edificación; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente. Se entiende por unidad rústica apta para la edificación la superficie de suelo no urbanizable que alcance las dimensiones y condiciones mínimas determinadas por la legislación territorial y urbanística para que resulten autorizables actos de edificación, construcción o instalación, con sujeción, en todo caso, a la legislación sectorial aplicable en función del destino de la edificación, construcción o instalación.



2. Son indivisibles las fincas o unidades rústicas aptas para la edificación:
 - Que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o unidades rústicas aptas para la edificación colindante con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o unidad rústica apta para la edificación con las dimensiones mínimas exigibles.
 - Las de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
 - Las vinculadas o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
3. Serán aplicables las excepciones establecidas por la legislación agraria, en relación a la superficie mínima de las fincas resultantes de la división, segregación o parcelación, siempre que se obtenga la previa autorización del órgano competente para ello.
4. En los terrenos pertenecientes al suelo no urbanizable del municipio quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se considerará parcelación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la LSOTEX, toda división simultánea o sucesiva parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el apartado 2 del artículo 13 de la LSOTEX o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

Artículo 3.2.3.3 Régimen de situaciones preexistentes.

- a. Las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General que, contando con las autorizaciones administrativas preceptivas, resultaren disconformes con las determinaciones de éste, quedarán en situación de fuera de ordenación parcialmente incompatible con el Plan, a los efectos previstos en el artículo 79 de la LSOTEX, pudiendo autorizarse en ellas obras de reforma o mejora siempre que no se vean afectados los parámetros que motiven su disconformidad con las determinaciones del Plan, previa obtención, en su caso, de las autorizaciones exigibles.
- b. Las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General que no cuenten con la preceptiva autorización administrativa, quedarán sujetas al régimen que les resulte de aplicación según la LSOTEX.

Artículo 3.2.3.4 Planes Especiales de Ordenación.

Se podrán redactar Planes Especiales de Ordenación, con el contenido legal y reglamentariamente previsto, que afecten a terrenos pertenecientes al suelo no urbanizable, para cualquiera de las finalidades previstas, para este tipo de instrumentos, en esta clase de suelo, en la LSOTEX y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 3.2.3.5 Evaluación ambiental.

- a. Los Planes Especiales de Ordenación que, en su caso, desarrollen el Plan General Municipal, así como las innovaciones del mismo, deberán someterse a evaluación ambiental, en la forma y en los casos en que ésta resulte procedente conforme a lo dispuesto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los reglamentos que la desarrollan.
- b. Las obras, construcciones, instalaciones y usos que pretendan implantarse en Suelo No Urbanizable quedarán sujetos a lo dispuesto en la normativa que resulte aplicable en materia de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 3.2.3.6 Superposición de Protecciones.

En aquellos ámbitos que se vean afectados por dos o más categorías de protección del Suelo No Urbanizable, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas, resultando de aplicación, en caso de conflicto, las más restrictivas.

Artículo 3.2.3.7 Régimen de los actos en Suelo No Urbanizable.

1. La ocupación y el uso de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable deben producirse y desarrollarse siempre con arreglo a los principios de desarrollo del medio rural adecuado a su carácter propio y utilización racional de los recursos naturales.
2. Con carácter general en Suelo No Urbanizable, podrán realizarse los siguientes actos, salvo que se determine otra cosa en las condiciones particulares que para cada una de las diferentes categorías y variedades de Suelo No Urbanizable se establecen en esta normativa.
 - a. En todo caso, los actos enumerados en la letra a del apartado 2 del artículo 13 de la LSOTEX, que, siendo propios del sector primario y del medio rural, no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico. Además de los que sean excluidos por este Plan, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.
 - b. Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.
 - c. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.
 - d. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.



- e. La reposición de muros previamente existentes y la de los elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores de edificaciones existentes, así como la reforma o rehabilitación de estas últimas, siempre que, en este último caso, no alteren la tipología edificatoria, y no comporten incremento de la superficie construida originaria, ni afecten a elementos estructurales.
 - f. La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
3. El Suelo No Urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos previstos en la LSOTEX, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos previstos al efecto en los preceptos correspondientes de la LSOTEX, en la actualidad recogidos en el artículo 23 de la misma.

En el Suelo No Urbanizable Protegido sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que para cada una de las variedades expresamente se permitan, en las condiciones particulares que les afecten. En todo caso se consideran permitidos los actos enumerados en el número 2 de este artículo, salvo que expresamente se disponga otra cosa en las condiciones particulares de cada variedad específica.

4. La calificación urbanística que legitime la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que la precisen, se deberá producir conforme al procedimiento que al respecto se establezca en la LSOTEX y demás normativa que resultara de aplicación y con el contenido y condiciones previstos en la Ley.
5. Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal (urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc...) en las categorías de suelo donde finalmente se permitan estos usos, deberán estar a lo dispuesto a la Ley 2/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria a instalar en este suelo deberá contar con las autorizaciones pertinentes en especial las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.
6. Las edificaciones que se proyecten deberán distar más de 200 metros medidos en proyección horizontal del límite del suelo urbano o urbanizable definido por este Plan General, salvo cuando se trate de infraestructuras de servicio público.

Artículo 3.2.3.8 Incidencia del Plan Director de Red Natura 2000 en el término municipal.

El Plan Director de Red Natura 2000 es el instrumento de planificación básico para todas las zonas que integran la Red Natura 2000 en Extremadura, recogidas en el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura.

En el mismo se establecen una serie de medidas generales para la gestión y conservación de toda la Red Natura en Extremadura, siendo aplicable a toda ella, con independencia de la clasificación urbanística del suelo y configurándose como la base para la elaboración de los Planes de Gestión específicos para los distintos lugares.

La regulación de las actividades en las Zonas Red Natura 2000 se efectúa a través de un régimen jurídico propio, contemplado en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, desarrollado en cumplimiento de la normativa nacional y comunitaria que regula la Red Natura 2000.

Asimismo, determinadas actividades, al igual que en el resto del territorio extremeño, requerirán una autorización de la Dirección General del Medio Natural, y otras deberán someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental.

En consecuencia, las medidas y directrices de conservación de este Plan son siempre compatibles con la realidad socioeconómica que ha propiciado el estado de conservación favorable, en el que en la actualidad se encuentran todos estos lugares. Las medidas serán compatibles con el mantenimiento de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas de estos territorios, en las que la gestión desarrollada ha sido compatible con la conservación de hábitats y especies.

Las disposiciones del Plan Director serán de aplicación para todos los lugares de la Red Natura 2000, tanto existentes como los que se declaren en un futuro, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial aplicable. En caso de contradicción entre diferentes normas prevalecerá aquella de carácter más protector sobre los valores naturales de dicha Red.

Las transformaciones urbanísticas en Red Natura 2000 serán compatibles con las conservaciones de las especies Natura 2000 y los hábitats de interés comunitario por los que fueron designados los lugares incluidos en dicha Red. Las directrices marcadas se ajustan a la siguiente zonificación:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario.
- ZAI: Zona de Alto Interés.
- ZI: Zona de Interés.
- ZUG: Zona de Uso General.

Las superficies zonificadas como ZIP y ZAI se clasifican como suelo no urbanizable protegido de protección natural "SNUP-N".

En las superficies zonificadas como ZIP serán incompatibles las nuevas infraestructuras, construcciones e instalaciones permanentes no vinculadas directa y exclusivamente al servicio de la gestión medioambiental, educación ambiental o análogas, o a la explotación de



las fincas de naturaleza agrícola, ganadera, forestal y cinegética, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora. Excepcionalmente podrá contemplarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas a esta zona siempre que estén asociadas a explotaciones agrarias y que así lo establezca el correspondiente instrumento de gestión del lugar Natura 2000.

Los nuevos desarrollos urbanísticos se planificarán preferentemente fuera de la Red Natura 2000. Sólo en los casos en que no exista alternativa y deban ser llevados a cabo dentro de la misma, estos se proyectarán, siempre que sea posible, en las superficies zonificadas como ZUG y teniendo en cuenta las siguientes directrices:

- Se planificarán preferentemente en el entorno inmediato de los núcleos urbanos.
- Se promoverá la creación de zonas de amortiguamiento entre núcleos urbanos y los lugares de Red Natura 2000.

Se realizará una ordenación de las construcciones residenciales en el medio rural de modo que se minimice su afección sobre hábitats de interés comunitario y especies Natural 2000, evitando una excesiva antropización del medio. En este sentido:

- Con carácter general, se fomentará la rehabilitación de las construcciones existentes frente a las nuevas construcciones. Se tendrán especialmente en cuenta en las superficies zonificadas como ZIP y ZAI.
- Las nuevas construcciones residenciales y obras de mejora y rehabilitación de las existentes se ajustarán, preferentemente, a las siguientes directrices:
 - Las viviendas de nueva construcción no se emplazarán en zonas dominantes (cerros, cuerdas o collados de sierras).
 - Se construirán en única planta baja, debiendo integrarse paisajísticamente mediante el empleo de materiales acordes al entorno, con una tipología de construcción rural tradicional y evitando el uso de materiales reflectantes en cubierta o parámetros exteriores, así como la instalación de depósitos galvanizados u otros elementos de afección paisajística.
 - Se respetará el arbolado autóctono, el matorral noble y los muros de piedra y elementos constructivos tradicionales existentes en el territorio. Del mismo modo, y para minimizar el impacto visual paisajístico de la construcción e instalaciones auxiliares, en las lindes y ajardinamientos del entorno de la vivienda, se mantendrá y/o fomentará la vegetación natural.
 - Se minimizará la contaminación lumínica nocturna por farolas o focos, usando, preferentemente, iluminación en puntos bajos dirigida hacia el suelo (sistemas apantallados), o cualquier otra fórmula que garantice la discreción paisajística nocturna del conjunto.
 - Se procurará el uso de instalaciones de producción de energía eléctrica renovable destinadas a autoconsumo.

En la ordenación de grandes infraestructuras se evitará, con carácter general, la afección a los lugares de la Red Natura 2000, especialmente a los hábitats de interés comunitario y espacios Natura 2000. Para ello se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

- Se promoverá la ordenación integral de las infraestructuras energéticas y de transporte, evitando su dispersión territorial, minimizándose así la afección ambiental de las mismas.
- Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pistas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.
- Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas técnicas, económica y/o ambientalmente viable, se emplazarán fuera de ZIP. Así mismo en la ZAI de las ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de conservación de las especies por las que fueron designadas, serán enteradas sin ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y/o especies por los que fue declarada.
- En cuanto al establecimiento de medidas para evitar la colisión y electrocución de avifauna se atenderá a lo establecido en la normativa sectorial vigente (Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, el Decreto 47/2004, de 20 de abril, por el que se dictan normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura y la Resolución de 14 de julio de 2014 de la Dirección General de Medio Ambiente, por la que se delimitan las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas de Extremadura en las que serán de aplicación las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas aéreas de alta tensión).
- Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP, y de la ZAI.
- Las antenas, torretas metálicas, subestaciones eléctricas, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., se localizarán preferentemente en la ZI y ZUG.
- Las canalizaciones, encauzamientos y correcciones del trazado de los cauces serán excepcionales en los lugares de la Red Natura 2000, debiendo estar plenamente justificadas. Salvo en tramos muy degradados cercanos o incluidos en núcleos urbanos, la justificación debe estar asociada a motivos de seguridad frente a riesgos naturales.

Además de las medidas incluidas en el Plan Director (Anexo II del Decreto 110/2015), en el lugar o lugares Natura 2000 incluidos en el ámbito de aplicación del Plan de Gestión, serán de aplicación otras medidas de conservación que, bien desarrollan con mayor exactitud directrices que orientaban la gestión en el Plan Director, bien son nuevas medidas que responden a las necesidades de cada lugar.

Estas medidas pueden ser de cuatro tipos:



1. Directriz (D): criterio que orienta la definición y ejecución de actuaciones. Estas directrices tienen la consideración de directrices básicas para las administraciones en el desarrollo de sus competencias dentro del ámbito de la Red Natura 2000.
2. Regulación (R): norma de obligado cumplimiento.
3. Recomendación (r): medida que, si bien no tienen carácter obligatorio, su aplicación contribuye a la conservación de la especie o hábitat.
4. Actuación (A): medida de gestión activa valorada económicamente cuya aplicación, con carácter general, es responsabilidad de la Administración con competencias en materia de Áreas Protegidas.

Artículo 3.2.3.9 Incidencia del Plan de Gestión de la ZEC "La Serena" (ES4310010)**ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas", ZEPA "Embalse de la Serena" y ZEPA "Embalse del Zújar" en el Plan General Municipal (ES0000367).**

A continuación, y por su incidencia en la normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del Plan de Gestión de la ZEC "La Serena", ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas", ZEPA "Embalse de la Serena" y ZEPA "Embalse del Zújar", tal y como se recoge en el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura. No obstante, cualquier actuación que afecte a la Red Natura 2000, se deberá contrastar con el articulado del Decreto, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal.

Dentro del término municipal se establece la siguiente zonificación atendiendo a la importancia de cada zona en la conservación, lo cual permite determinar objetivos de conservación para los elementos clave existentes:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario.
- ZAI: Zona de Alto Interés.
- ZI: Zona de Interés.
- ZUG: Zona de Uso General.

Superficie del término municipal incluida en el ámbito de aplicación del Plan de Gestión: 2260,38 (ha).

De manera más detallada nos encontramos con las siguientes zonas:

1. Zona de Interés Prioritario (ZIP).

- ZIP 13. "Puerto de los Carneros". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la importante presencia de aves forestales.
- ZIP 14. "Las Mesas". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la importante presencia de aves forestales.
- ZIP 15. "Arroyo Guadalemar" superficie incluida en esta categoría de zonificación por la importante presencia de especies piscícolas.

2. Zona de Alto Interés (ZAI).

- ZAI 7. "Arroyo Siruela y Arroyo Guadalemar". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la presencia de especies piscícolas y del hábitat de interés comunitario Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea* (6220*), y por ser zona potencial de nidificación de aves forestales.

3. Zona de Interés (ZI).

En esta zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

1. Zona de Uso General (ZUG).

Áreas incluidas bajo el régimen de suelo urbano y urbanizable y, con carácter general, las carreteras incluidas en el término municipal.

Medidas de conservación relativas a la zonificación.

Además de las incluidas en el Plan Director de la Red Natura 2000, en el ámbito territorial de este Plan de Gestión serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

1. Zona de Interés Prioritario (ZIP).

- ZIP 13 "Puerto de los Carneros" y ZIP 14 "Las Mesas".

a) Elemento Clave: Aves forestales.

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 y 4 incluidos en el apartado "4.3.2. Aves arbustivas y forestales" del Plan Director de la Red Natura 2000, en estas zonas serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

- a1. (D) Los trabajos forestales en los bosques de ribera estarán orientados a la ampliación, consolidación, regeneración y/o conexión de las masas y su estructura y naturalidad, respetando o facilitando la presencia de las diferentes especies, estratos y clases de edad.



a2. (D) Con el objeto de minimizar los riesgos de molestias durante la época más sensibles, deberá adecuarse la temporalización de los trabajos de forma que se eviten las fases más sensibles entre el 1 de marzo y el 31 de julio.

a3. (R) La construcción de nuevas pistas forestales o cortafuegos está sujeta a Informe de Afección.

a4. (D) Se prestará especial atención a la identificación y cartografiado de las áreas de nidificación, alimentación, y dispersión de cigüeña negra.

a5. (R) Cualquier actividad que se realice dentro del eucaliptal-alcornocal en la zona de Mesa Larga en el Puerto de los Carneros, como aprovechamiento de madera, desbroce, saca de corcho, etc., estará sometido a Informe de Afección. Con carácter general dichos trabajos se llevarán a cabo fuera del periodo comprendido entre el 1 de marzo y 15 de julio.

- ZIP 15. "Arroyo Siruela y Arroyo Guadalemar".

a) Elemento Clave: jarabugo.

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 y 4 incluidos en el apartado "4.2.6. "Peces" del Plan Director de la Red Natura 2000, en estas zonas serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

a1. (D) Las actuaciones de limpieza de riberas no alterarán la morfología de los cauces. La eliminación de la vegetación de ribera se llevará a cabo exclusivamente por motivos de sanidad forestal y/o control de especies exóticas, y será ejecutada por métodos manuales.

a2. (R) La extracción de agua de los arroyos Siruela y Guadalemar estará sujeta a Informe de Afección. Las pozas incluidas en estas ZIP sirven de refugio estival a la fracción reproductora de la población de jarabugo por lo que es necesario evitar las extracciones abusivas que, junto con el carácter temporal de estos cauces, pueden poner en serio riesgo de desaparecer la población de esta especie.

a3. (D) En los meses de verano en caso de que se dessequen partes del cauce de los Arroyos Siruela o Guadalemar y queden charcones con presencia de jarabugo, se procederá a su captura y traslado a zonas que mantengan agua todo el verano para evitar la mortalidad provocada por esta causa.

2. Zona de Alto Interés (ZAI).

- ZAI 7. "Arroyo Siruela y Arroyo Guadalemar"

a) Elemento Clave: jarabugo.

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 y 4 incluidos en el apartado "4.2.6. "Peces" del Plan Director de la Red Natura 2000, en estas zonas serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

a1. (D) Las actuaciones de limpieza de riberas no alterarán la morfología de los cauces. La eliminación de la vegetación de ribera se llevará a cabo exclusivamente por motivos de sanidad forestal y/o control de especies exóticas, y será ejecutados por métodos manuales.

a2. (R) La extracción de agua de los Arroyos Siruela y Guadalemar estarán sujetas a Informe de Afección. Las pozas incluidas en estas ZAI sirven de refugio estival a la fracción reproductora de la población de jarabugo por lo que es necesario evitar las extracciones abusivas que, junto con el carácter temporal de estos cauces, pueden poner en serio riesgo de desaparecer la población de esta especie.

a3. (D) En los meses de verano en caso de que se dessequen partes del cauce de los Arroyos Siruela o Guadalemar y queden charcones con presencia de jarabugo, se procederá a su captura y traslado a zonas que mantengan agua todo el verano para evitar la mortalidad provocada por esta causa.

a4. (D) Se establecerán las medidas necesarias para impedir la llegada del alburno a estos ríos, como la construcción de barreras que impidan su remonte en los tramos inferiores del Guadalemar, próximos a la desembocadura con el embalse.

a5. (A) Se realizarán muestreos en las charcas de la cuenca de drenaje de los Arroyos de Siruela y Guadalemar, con el fin de comprobar que no actúan de reservorios de especies alóctonas. En el caso de detectarse, se llevarán a cabo actuaciones de despesque.

b) Elemento Clave: aves forestales.

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 y 4 incluidos en el apartado "4.3.2. Aves arbustivas y forestales" del Plan Director de la Red Natura 2000, en estas zonas serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

b1. (D) Los trabajos forestales estarán orientados a la ampliación, consolidación, regeneración y/o conexión de las masas y su estructura y naturalidad, respetando o facilitando la presencia de las diferentes especies, estratos y clases de edad.

b2. (D) Con el objeto de minimizar los riesgos de molestias durante la época más sensibles, deberá adecuarse la temporalización de los trabajos de forma que se eviten las fases más sensibles entre el 1 de marzo y el 31 de julio.

b3. (R) . Las construcciones de nuevas pistas forestales o cortafuegos están sujetas a Informe de Afección.



b4. (D) Se prestará especial atención a la identificación y cartografiado de las áreas de nidificación, alimentación y dispersión de cigüeña negra.

3. Zona de Interés (ZI).

No se establecen medidas de conservación adicionales a las establecidas en el Plan Director y en el epígrafe 9.2 del presente Plan de Gestión, a excepción de la contemplada en la ZAI 9 embalse de la Serena y Sierras del este para las islas presentes en las colas del embalse de La Serena.

Artículo 3.2.3.10 Incidencia del Plan de Gestión de la ZEPA "Puerto Peña-Sierra de los Golondrinos" (PG_ES431009) en el Plan General Municipal.

A continuación, y por su incidencia en la normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del Plan de Gestión de la ZEPA "Puerto Peña- Sierra de los Golondrinos", la cual se rige por el Plan de Gestión: Plan de Gestión de la ZEPA "Puerto Peña- Sierra de los Golondrinos", aprobado mediante Orden de 23 de noviembre de 2009, según se establece en la Disposición Adicional Tercera del Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura. No obstante, cualquier actuación que afecte a la Red Natura 2000 se deberá contrastar con el articulado del Decreto y Plan de Gestión, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal.

Superficie del término municipal incluida en el ámbito de aplicación del Plan de Gestión: 72,08 (ha).

Respecto a las especies existentes en la zona, destacan las que están recogidas, por un lado, en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de aves silvestres, y, por otro, en el Anexo II y Anexo IV de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Dentro del término municipal se establece la siguiente zonificación atendiendo a la importancia de cada zona en la conservación, lo cual permite determinar objetivos de conservación para los elementos clave existentes:

- ZUT: Zona de Uso Tradicional
- ZUC: Zona de Uso Común

Medidas de conservación relativas a la zonificación:

1. Zona de Uso tradicional. (ZUT).

Está formada por aquellas zonas con un grado de conservación excelente y una alta calidad. Se corresponde con áreas sometidas a aprovechamientos agroganaderos y forestales de carácter extensivo, en las que, de forma general, deberán preservarse estos aprovechamientos. Se han delimitado como tal las siguientes zonas: Sierra de los Golondrinos-Sierra de Consolación-Sierra del chamorro. Para la determinación de las coordenadas y los límites, habrá que acudir al Plan de Gestión "Puerto Peña-Sierra de los Golondrinos", en su epígrafe 7.2.

Medidas de conservación relativas a la zonificación:

- Se planificará en el tiempo, cualquier intervención que pudiera ser origen de impacto negativo sobre la avifauna de interés comunitario presente en el espacio, de forma que se aminoren o eviten los impactos negativos realizando una temporalización de los trabajos adecuada al ciclo biológico de dichas especies.
- Del mismo modo, en el caso de proyectarse alguna actuación que pudiera interferir en la actividad de los murciélagos en la mina la Mineta o sus inmediaciones, ésta se realizará fuera del periodo de hibernación y la época de cría.
- La restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento de instalaciones agrarias existentes será prioritaria frente a la construcción de nuevas. Las obras de mejora y mantenimiento en ningún caso podrán suponer una modificación del carácter de la edificación, un aumento del tamaño de la misma por encima de los parámetros establecidos en el informe de afección correspondiente o la alteración de la tipología edificatoria.

Para minimizar los impactos de las construcciones:

- El tipo de construcción, diseño y composición se adecuará al entorno rural en que se ubica. Se utilizarán materiales, colores y texturas de tipología rústica y tradicional de la zona para minimizar el impacto visual.
- La distribución eléctrica desde el transformador hasta la parcela será enterrada. En caso de no poder ser así, se realizará de forma que su visibilidad sea mínima desde caminos o carreteras. Se recomienda que los apoyos sean de hormigón o de madera.
- En el caso de existir especies protegidas nidificantes en la zona, todos los trabajos se realizarán fuera del periodo sensible de la especie en cuestión.
- Se respetará la vegetación autóctona. Se solicitará autorización en caso de que sea imprescindible la corta de arbolado.

La circulación de cualquier tipo de vehículo se limitará a los caminos, pistas, carreteras o cualquier otro tipo de vía pública, salvo que se cuente con un informe de afección positivo que permita la circulación por otros lugares. Para labores agropecuarias o de gestión se podrá circular por todo el ámbito del área.



Las actuaciones que supongan un recorte o modificación en la forma en la que el agua circula por los cauces de la ZEPA requerirán el mantenimiento del caudal ecológico.

En relación a las repoblaciones:

- Las repoblaciones deberán realizarse con especies autóctonas de árboles y arbustos, siempre acordes con la serie de vegetación potencial a la que corresponda la zona en cuestión.
- No se autorizarán reforestaciones que supongan la alteración de "hábitats prioritarios" recogidos en el Anexo I de la Directiva de Hábitat o zonas de reproducción de especies recogidas en el Anexo I de la Directiva de Aves.
- Como norma general no se podrán usar productos químicos en las labores de mantenimiento de las reforestaciones.
- Las labores se realizarán siguiendo las curvas de nivel, nunca a favor de pendiente, y en periodos en que la tierra se encuentre con buen tempero, nunca se trabajará con el suelo encharcado.
- No se actuará bajo la cubierta del arbolado autóctono.
- Para disminuir el impacto visual, la altura y color de los protectores deberán minimizar el posible impacto visual.
- Se dejarán sin labrar las zonas de vaguada, así como los cinco primeros metros de ambos márgenes de los cursos de agua continuos o discontinuos existentes.
- Los trabajos preparatorios se realizarán siguiendo las curvas de nivel y en zonas de pendiente se dejarán entrefajas con cubierta protectora o bien sólo se realizará el subsolado por curvas de nivel.
- Los cerramientos de las áreas reforestadas tendrán carácter temporal.
- Con objeto de diversificar la masa futura se fomentará incluir una pequeña proporción de otras especies autóctonas (madroño, lentisco, acebuche, piruétano...) en rodales, lindes o pies sueltos, seleccionando siempre la zona más apta dentro de la parcela para estas especies.

En zonas de dehesa se fomentarán las densificaciones con protectores individuales y métodos de trabajo puntuales.

No se realizarán aterrazamientos en pendientes acusadas y suelos forestales para reducir los efectos de la erosión.

Los cambios de cultivo no se podrán realizar en caso de presencia de hábitats naturales y/o prioritarios de alto valor ecológico o escasa distribución en la región. En el caso de que las condiciones edáficas y ecológicas lo permitan:

- Se conservarán las paredes y bancales de piedra; así como vegetación de pequeños cursos de agua, setos y linderos, zonas de refugio y alimentación de anfibios y reptiles.
- Se respetarán los pies que posea huecos o grietas o pequeña agrupación dominante, ya que pueden albergar nidos de rapaces, pícidos o ser refugio de murciélagos.

Los vallados y cerramientos se regirán por lo dispuesto en la disposición transitoria primera de la Ley 8/1998, de 26 de junio, y la normativa autonómica específica que lo desarrolle.

En los trabajos de mantenimiento y mejora de las carreteras y caminos se deberán conservar las riberas con la vegetación natural, evitando los vertidos de materiales tanto a las orillas como a los cauces.

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley 8/1998, de 26 de junio, la Junta de Extremadura indemnizará los daños efectivamente causados a terceros o sus bienes por las especies incluidas en alguna de las categorías recogidas en los apartados a), b) y c) del artículo citado.

Las tareas de desbroce:

- El desbroce será selectivo, respetando el matorral noble (madroño, labiérnago, lentisco, piruétano, cornicabra, espino negro...), así como las especies arbóreas autóctonas (encina, alcornoque, quejigo, acebuche, enebro...) y su regenerado.
- No se desbrozará en las vaguadas, zonas pedregosas, laderas y barrancos de elevada pendiente ni en las proximidades de nidos o madrigueras, así como en los márgenes de los cursos de agua continuos o discontinuos (respetando 5 metros a cada lado como mínimo y toda la vegetación de ribera). Es conveniente dejar algunas manchas de matorral las cuales servirán de refugio a la fauna salvaje y potenciarán el regenerado de encinas.
- Las labores de desbroce mecánico con pendientes superiores al 8% se realizarán siguiendo las curvas de nivel.
- Se recomienda el desbroce con desbrozadora de cadenas o martillo acoplada a la toma de fuerza del tractor, o con cualquier otro método manual o mecánico que no implique movimientos de tierra.
- Se recomienda dejar rodales de aproximadamente 20 metros de diámetro de matorral, con una densidad de 1-2 rodales/ha. Esta medida beneficiará a aquellas especies forestales que necesitan en su hábitat este tipo de cubierta, así como a las especies cinegéticas.
- Para zonas con pendientes mayores al 10-12%, se dejarán fajas de matorral sin desbrozar siguiendo las curvas de nivel, así como una pequeña franja alrededor de los afloramientos rocosos. Estas medidas darán refugio a la caza menor y a otras especies de fauna silvestre, además de atenuar procesos erosivos.
- Se recomienda no aproximarse excesivamente a los árboles con el fin de evitar daños al arbolado por roces, además de evitar labores profundas en las inmediaciones de éstos. No se deberá laborear bajo la copa del arbolado, realizando el desbroce de forma manual.



- Los restos y residuos de los trabajos, cuando supongan riesgos para la propagación de incendios, deberán ser eliminados en la misma campaña, no dejando combustible en la época de riesgos de incendios marcada en la orden anual del Plan INFOEX.
- En todo caso, estas actuaciones requerirán informe de afección a fin de adaptar las condiciones de ejecución de la actividad a las características medioambientales de la zona.

No se realizarán trabajos en la cola de los embalses y charcas desde el 15 de agosto a últimos de septiembre por ser áreas de concentración postnupcial de la Cigüeña Negra.

Serán actividades incompatibles en esta zona:

- La ubicación de instalaciones de producción de energía eléctrica, como centrales de ciclo combinado, térmicas y parques eólicos, termosolares y fotovoltaicos.
- La actividad extractiva (canteras, graveras o cualquier otra actividad minera) o que implique alteración de las formas o relieve.
- La quema de la vegetación como forma de manejo con fines agrícolas, ganaderos o forestales.
- La realización de pruebas deportivas con vehículos motorizados.
- Los cambios de uso de suelo de forestal a agrícola.
- La navegación.

2. ZUC: Zona de Uso Común.

Son aquellas áreas de la ZEPA en las que las características del medio natural permiten la compatibilización de su conservación con actividades agroganaderas no extensivas, permitiéndose un moderado desarrollo de servicios y proyectos que repercutan en la mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona.

Con carácter general, se considera como zonas de uso común el resto de la superficie del Área Protegida no incluida dentro de las demás categorías.

Medidas de conservación que dispone el Plan:

- La restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento de instalaciones agrarias existentes será prioritaria frente a la construcción de nuevas.

Características de las nuevas edificaciones y modificaciones:

- Deberán responder en su diseño y composición a las características predominantes del medio rural en que hayan de emplazarse. A tal fin, las actuaciones que se realicen, en este sentido, utilizarán materiales, colores y texturas de tipología rústica y tradicional en la zona.
- Deberán proyectarse considerando las características naturales del terreno donde se sitúen, y establecer medidas para minimizar su intrusión visual.

En los trabajos de mantenimiento y mejora de las carreteras y caminos se deberán conservar las riberas con la vegetación natural, evitando los vertidos de materiales tanto a las orillas como a los cauces.

La circulación de cualquier tipo de vehículo se limitará a los caminos, pistas, carreteras o cualquier otro tipo de vía pública, salvo que se cuente con un informe de afección positivo que permita la circulación por otros lugares. Para labores agropecuarias o de gestión se podrá circular por todo el ámbito del área.

Nuevos tendidos eléctricos:

- Se regularán según el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.
- Ante la concesión de autorizaciones para nuevos tendidos eléctricos, se considerarán preferentemente aquellos proyectos que incorporen medidas de integración paisajística, así como la posibilidad de hacerlos de forma subterránea y/o apoyados en el trazado de las carreteras, caminos o vías existentes. Deberán incluir las características necesarias para minimizar su impacto sobre la avifauna en general y sobre la avifauna migradora en particular.

Usos y aprovechamientos agrícolas-ganaderos:

- Aquellas tierras que no sean cultivadas, ni destinadas al pastoreo, ni al barbecho tradicional, ni a retirada de tierras, se deberán mantener en condiciones adecuadas de cultivo sin aplicar herbicidas. Sí se podrán realizar cuantas labores de mantenimiento sean precisas para la eliminación de malas hierbas y de vegetación invasora arbustiva y arbórea.
- La quema de rastrojos estará prohibida salvo por razones fitosanitarias y previa autorización del organismo competente. En cualquier caso, estará condicionada al cumplimiento de las normas establecidas en materia de prevención de incendios.
- No se arrancarán olivos en recintos con pendiente media igual o superior al 15% sin la autorización expresa del órgano administrativo competente. Dicho arranque estará condicionado a que la protección contra la erosión proporcionada por el cultivo o aprovechamiento posterior sea como mínimo, similar a la aportada por los olivos arrancados.
- Se respetarán las normas para el mantenimiento de los olivares en buen estado vegetativo.



- No se aplicarán productos fitosanitarios, fertilizantes, lodos de depuradora, compost, purines o estiércoles, ni se limpiará la maquinaria empleada para estas aplicaciones sobre terrenos encharcados, ni sobre aguas corrientes o estancadas.
- Las explotaciones ganaderas en estabulación permanente o semipermanente dispondrán de tanques de almacenamiento o fosas, estercoleros y bolsas impermeabilizadas natural o artificialmente, estancos y con capacidad adecuada, en caso contrario deberán contar con la justificación del sistema de retirada de los estiércoles y/o purines de la explotación.
- Las nuevas explotaciones ganaderas requerirán el informe de afección siempre que lleven asociadas nuevas infraestructuras o impliquen aprovechamientos intensivos.

La instalación de colmenas:

- El movimiento de tierra para la construcción de la explanación donde se colocarán las colmenas será el mínimo y necesario.
- La colmena siempre se situará por debajo de caminos o pistas, con el fin de que las abejas no causen molestias a los usuarios de estas vías.
- No podrán situarse las colmenas cerca de zonas donde afecten a la nidificación de especies protegidas.
- Se señalarán convenientemente con carteles de "Peligro Colmenas", que adviertan su presencia en caminos de acceso y en un radio de al menos 50 m. Éstos se adecuarán al entorno.
- Se respetarán los pies mayores de las especies arbóreas. También se deberá tener cuidado de no dañar los pies de matorral.

Se adecuará la carga de herbívoros (ganado doméstico y especies cinegéticas) de modo que se permita obtener una adecuada rentabilidad en la explotación ganadera, sin detrimento de los valores ambientales de la zona. Si fuera necesario, se instalarán barreras para evitar el paso del ganado a zonas de vegetación marginal.

En los cambios de cultivo se respetarán los pies o pequeña agrupación dominante o que posea huecos o grietas, ya que pueden albergar nidos de rapaces, pícidos o ser refugio de murciélagos. Deberían ser señalados por los técnicos o agentes del medio natural.

Si fuera necesario, se instalarán barreras para evitar el paso del ganado a zonas de vegetación marginal.

Se conservarán las paredes y bancales de piedra; así como la vegetación de pequeños cursos de agua, setos y linderos, zonas de refugio y alimentación de anfibios y reptiles; excepto por causas justificables previo informe de afección.

De acuerdo con el artículo 61 de la Ley 8/1998, de 26 de junio, la Junta de Extremadura indemnizará los daños efectivamente causados a terceros o sus bienes por las especies incluidas en alguna de las categorías recogidas en los apartados a), b) y c) del artículo anterior.

Artículo 3.2.3.11 Incidencia del Plan de Gestión de la ZEC "Río Guadalemar" (PG46_ES4310023) en el Plan General Municipal.

A continuación, y por su incidencia en la normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del Plan de Gestión de la ZEC "Río Guadalemar", tal y como se recoge en el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura. No obstante, cualquier actuación que afecte a la Red Natura 2000, se deberá contrastar con el articulado del Decreto, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal.

Dentro del término municipal se establece la siguiente zonificación atendiendo a la importancia de cada zona en la conservación, lo cual permite determinar objetivos de conservación para los elementos clave existentes:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario.
- ZAI: Zona de Alto Interés.
- ZI: Zona de Interés.
- ZUG: Zona de Uso General.

Superficie del término municipal incluida en el ámbito de aplicación del Plan de Gestión: 373,22 (ha).

De manera más detallada nos encontramos con las siguientes zonas:

1. Zona de Interés Prioritario (ZIP).

- ZIP 1. "Río Guadalemar". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave *hábitats naturales de ribera y jarabugo*. Incluye la zona de dominio público hidráulico del río, así como zonas anexas con presencia de formaciones naturales de ribera.
- ZIP 2. "Peña del Caminero". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave *hábitats naturales de ribera y jarabugo, y alimoche*. Comprende la falda de la ladera con orientación sureste que queda incluida dentro de los límites de la ZEC.

2. Zona de Alto Interés (ZAI)

- ZAI 1. "Afluentes". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave *hábitats naturales de ribera*. Comprende la zona de dominio público hidráulico de los principales afluentes del río Guadalemar incluidos en la ZEC.
- ZAI 2. "Collado de los Estanqueros". Destaca en esta zonificación por las formaciones forestales mediterráneas. Incluidas en estas superficies las formaciones de encinar y quejigar de estos parajes.



3. Zona de Interés (ZI).

En esta zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

Medidas de conservación relativas a la zonificación:

Además de las medidas incluidas en el Plan Director de la Red Natura 2000, en el ámbito territorial de este Plan de Gestión serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

1. Zona de Interés Prioritario (ZIP):

- ZIP 1. "Río Guadalemar".

a) Elemento clave: jarabugo.

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3, y 4 incluidos en el apartado "4.2.6. Peces" del Plan Director de la Red Natura 2000, serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

a1. (R) Se considera incompatible la construcción de barreras transversales de retención que impidan la distribución y desplazamiento de las especies piscícolas autóctonas para su alimentación y ciclo reproductor.

a2. (D) Se considera fundamental el mantenimiento de los charcones estacionales en periodo estival (únicos reservorios de agua para esta y otras especies autóctonas), por ello:

- Se intensificarán las labores de vigilancia y control de captaciones ilegales, especialmente durante la época estival.
- Con objeto de disminuir el impacto que puede ocasionar el abrevado del ganado en época estival, se considera esta ZEC como uno de los lugares preferentes para incentivar medidas y fomentar actuaciones que tengan como objeto la creación o adecuación de charcas y puntos de agua. Estas charcas se diseñarán de acuerdo a características constructivas que beneficien la presencia de especies silvestres y en ningún caso supondrá una afección negativa para la ZEC.

a3. (D) Se considera primordial establecer medidas que impidan la llegada del alburno a este río. Entre ellas se considerará la construcción de barreras para su remonte en los tramos inferiores del Guadalemar, próximos a la desembocadura en el embalse.

b) Elemento clave: hábitats naturales de ribera.

Serán de aplicación las medidas establecidas en la ZAI 1.

ZIP 2. "Peña del Caminero".

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3, y 4 incluidos en el apartado "4.3.1. Aves rupícolas" del Plan Director de la Red Natura 2000, serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

a) Elementos clave: jarabugo.

a1. Serán de aplicación las medidas establecidas en la ZIP 1 para este elemento clave.

b) Elemento clave: hábitats naturales de ribera.

b1. Serán de aplicación las medidas establecidas en la ZAI 1 para este elemento clave.

c) Otros valores a tener en cuenta en la gestión del lugar: *alimoche*

c1. (R) Con carácter general, se considera incompatible la apertura de nuevos caminos, cortafuegos, y pistas forestales. En el caso de los existentes, las actuaciones de adecuación se realizarán fuera del periodo comprendido entre el 1 de abril y el 31 de julio.

c2. (R) Las actuaciones selvícolas sobre las formaciones forestales y ribereñas se realizarán fuera del periodo comprendido entre el 1 de abril y el 31 de julio.

2. Zona de Alto Interés (ZAI)

- ZAI 1. "Afluentes".

a) Elemento clave: hábitats naturales de ribera

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3, y 4 incluidos en el apartado "4.1.5. Sistema de hábitats ribereños" del Plan Director de la Red Natura 2000, serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

a1. (R) Se consideran incompatibles los cambios de uso que impliquen la transformación de hábitats naturales ribereños.

a2. (R) Se consideran incompatibles las quemas en dominio público hidráulico.

a3. (R) Se considera incompatible la corta de arbolado autóctono en dominio público hidráulico, salvo la asociada a:

- La eliminación de pies dañados, enfermos o muertos, por motivos fitosanitarios o de protección frente avenidas, en los términos establecidos en el correspondiente Informe de Afección.
- Los trabajos de acondicionamiento de cauces, en los términos establecidos en el correspondiente Informe de Afección.



a4. (D) Los cortafuegos no afectarán a la zona dominio público hidráulico, debiendo respetar como mínimo los 5 metros de la vegetación arbórea y arbustiva ribereña en ambos márgenes.

a5. (R) En el Informe de Afección correspondiente al aprovechamiento de pastos en dominio público hidráulico se indicará la temporalidad para los mismos y las cargas ganaderas adecuadas. La carga ganadera para el ganado ovino será de 4 cabezas por ha y día aplicable al periodo permitido; para el ganado vacuno, 1 cabezas por ha y día aplicable al periodo permitido; para ganado caprino se deberá evaluar en cada caso; el ganado porcino en esa zona se considera incompatible. El pastoreo se realizará de modo extensivo, desarrollándose un manejo ganadero acorde con los métodos tradicionales, evitando la pernocta del ganado junto a las orillas. En ningún caso se podrán realizar desbroces ni quemas puntuales de vegetación.

a6. (D) Se promoverá, en colaboración con la Confederación Hidrográfica del Guadiana, la revisión de las captaciones de agua existentes en el cauce, al objeto de tramitar su retirada en caso de ser ilegales o adecuar las en el caso de autorizadas que pudieran estar comprometiendo el mantenimiento del caudal mínimo necesario para preservar los elementos naturales objeto de protección del presente plan.

ZAI 2. "Collado de los Estanqueros"

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 incluidos en el apartado "4.1.2. Sistema de hábitats de bosque" del Plan Director de la Red Natura 2000, en la ZAI 2 serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

a) Elemento clave: formaciones forestales mediterráneas.

a1. (R) Se considera incompatible el cambio de uso de suelo de forestal a agrícola en las zonas donde esté presente este hábitat.

a2. (D) El pastoreo en estas superficies se llevará a cabo dentro de unas cargas ganaderas sostenibles, asegurándose el mantenimiento de su carácter forestal y la no afección a las especies principales y el matorral acompañante.

3. Zona de Interés (ZI)

No se establecen medidas de conservación adicionales a las establecidas en el Plan Director.

Medidas de conservación relativas a todo el ámbito territorial del Plan de Gestión:

(R) Se minimizará el uso de productos fitosanitarios y fertilizantes. Conforme a la normativa sectorial vigente, cuando se apliquen productos fitosanitarios se respetará una banda de seguridad mínima con respecto a las masas y cursos de agua superficial de 5 m. En el caso de productos fertilizantes la banda de seguridad mínima se corresponde con 10 m.

(D) Se promoverá la coordinación y colaboración con la Planta experimental de tratamiento de aguas residuales de Garbayuela para llevar a cabo un estudio faunístico de la comunidad herpetológica, a través de individuos capturados accidentalmente en las balsas, tanto de especies alóctonas como autóctonas.

Artículo 3.2.3.12 Incidencia del Plan de Gestión de la ZEC "Sierra de Villares-Balbuena" (PG74_4310043) en el Plan General Municipal.

A continuación, y por su incidencia en la normativa urbanística, se insertan una serie de instrucciones tomadas directamente del Plan de Gestión de la ZEC "Sierra de Villares-Balbuena", tal y como se recoge en el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la Red Ecológica Europea Natura 2000 en Extremadura. No obstante, cualquier actuación que afecte a la Red Natura 2000, se deberá contrastar con el articulado del Decreto, prestando atención a las correcciones y modificaciones de este que puedan publicarse durante la vigencia del Plan General Municipal.

Dentro del término municipal se establece la siguiente zonificación atendiendo a la importancia de cada zona en la conservación, lo cual permite determinar objetivos de conservación para los elementos clave existentes:

- ZIP: Zona de Interés Prioritario.
- ZAI: Zona de Alto Interés.
- ZI: Zona de Interés.
- ZUG: Zona de Uso General.

Superficie del término municipal incluida en el ámbito de aplicación del Plan de Gestión: 500,91 (ha).

De manera más detallada nos encontramos con las siguientes zonas:

1. Zona de Interés Prioritario (ZIP). "Peñón del Castillo".

- Pedriza entorno al Peñón del Castillo y ambas vertientes. Por la zona de umbría llega hasta la parcela 929, quedando ésta incluida, y en su vertiente de solana hasta el límite del espacio. Esta área es clasificada como ZIP por la presencia de valores natura 2000, especialmente por ser área de importancia para el águila perdicera.

**2. Zona de Alto Interés (ZAI).**

- ZAI 1. "Sierra de los Villares". Esta zona incluye toda el área de pedrizas de la Sierra de los Villares y las zonas de matorral de interés comunitario presente en ambas vertientes.
- ZAI 2. "Puerto de la Corchada". Pequeña superficie enclavada en el paraje Puerto de la Corchada donde se localiza *Orchis langei*. Se trata de una zona de pendiente media, con afloramiento rocoso en las zonas más altas.

3. Zona de Interés (ZI).

Resto de superficie de la ZEPA no zonificada como ZIP, ZAI y ZUG.

4. Zona de Uso General (ZUG).

Zonas de cultivos de frutales y olivares y edificaciones aisladas.

Los objetivos específicos de conservación para los valores Natura 2000 presentes en el lugar Natura 2000 incluido en el ámbito territorial de este Plan de Gestión son:

- Hábitats de interés comunitario:
 - Mejorar la información y determinar el estado de conservación del hábitat "5330"seleccionado como elemento clave en el espacio.
 - Conservar la superficie* y mantener en un estado de conservación favorable el resto de hábitats de interés comunitario presentes en este lugar Natura 2000.
- Especies Natura 2000. Mejorar la información y determinar el estado de conservación de las siguientes especies Natura 2000 presentes en el espacio:
 - *Euphydryas aurinia*
 - *Mauremys leprosa*
- Otras especies de interés en el Lugar:
 - Mantener el estado de conservación de la especie Natura 2000 de la especie *Aquila fasciata* (águila perdicera).
 - Mejorar la información y determinar el estado de conservación de la especie de flora *Juniperus oxycedrus*.
 - Mejorar la información y determinar el estado de conservación de la especie protegida *Orchis langei*.

Además de las medidas incluidas en el Plan Director de la Red Natura 2000, en este lugar Natura 2000 serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

Medidas de conservación relativas a la zonificación:

1. Zona de Interés Prioritario (ZIP). "Peñón del Castillo".

a) Elemento de interés: águila perdicera

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 y 4 incluidos en el apartado "4.3.1. del grupo de Aves Rupícolas del Plan Director de la Red Natura 2000, en la ZAI 1 serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

- a.1. (R) No se realizará ninguna acción cinegética durante el periodo comprendido entre el 15 de enero y el 15 de julio en el área crítica del águila perdicera. Este área crítica quedará delimitada en el Informe de Afección del Plan Técnico de Caza correspondiente.
- a.2. (R) Es incompatible la apertura de nuevos tiraderos de caza en la base o cumbre de la pedriza entorno al Peñón del Castillo.
- a.3. (R) Es incompatible la realización de trabajos forestales en la base o cumbre de la pedriza entorno al Peñón del Castillo.
- a.4. (R) Es incompatible el cambio de uso forestal a agrícola que conlleve la eliminación de los quejigares presentes en la solana del Peñón del Castillo, tanto por ser hábitat de interés comunitario como por las molestias al águila perdicera derivadas de la explotación agrícola.
- a.5. (R) Es incompatible la apertura de nuevas rutas senderistas, pistas y caminos, y otras actuaciones relacionadas con el uso recreativo, como la apertura de vías de escalada, en la base o cumbre de la pedriza entorno al Peñón del Castillo.

2. Zona de Alto Interés (ZAI)

ZAI 1. "Sierra de los Villares".

a) Elemento clave: hábitat 5330 y especie de interés asociada *Juniperus oxycedrus*.

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 y 4 incluidos en el apartado "4.1.3. del Sistema de Matorral" del Plan Director de la Red Natura 2000, en la ZAI 1 serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

- a.1. (R) Es incompatible el cambio de uso de suelo de forestal a agrícola donde esté presente este hábitat.
- a.2. (R) Cualquier actividad forestal que suponga eliminación de masa arbórea o arbustiva no podrá afectar a ningún pie de *Juniperus oxycedrus*.



- a.3. (D) Se controlarán las cargas ganaderas de forma que se mantenga la superficie de este hábitat y su aprovechamiento sea sostenible con la conservación.

ZAI 2. "Puerto de la Corchada"

- a) Elemento de interés: *Orchis langei*

Además de los Programas de Conservación 1, 2, 3 y 4 incluidos en el apartado "4.2.2. Plantas Vasculares II" del Plan Director de la Red Natura 2000, en la ZAI 2 serán de aplicación las siguientes medidas de conservación:

- a.1. (R) Son incompatibles las quemas por presencia de especie de flora amenazada.
- a.2. (R) El uso de fitosanitarios es incompatible durante el periodo de crecimiento vegetativo y reproducción (entre el 1 de abril y el 15 de mayo) con el fin de garantizar que se completa el ciclo reproductivo. Fuera de este periodo requerirá su correspondiente informe de afección.
- a.3. (D) Se controlarán las cargas ganaderas de forma que se mantenga la superficie y rodales donde están presentes las poblaciones de esta especie, y si fuese necesario, y siempre contando con la colaboración y el permiso de la propiedad, podrían establecerse exclusiones al pastoreo de pequeñas áreas, compatibilizando el aprovechamiento con la conservación.

3. Zona de Interés (ZI).

No se contemplan medidas adicionales para esta zona.

4. Zona de Uso General (ZUG).

Esta zona se corresponde con las áreas de menor calidad relativa dentro del espacio protegido, y no incluyen elementos que sean objeto de medidas específicas de conservación.

Artículo 3.2.3.13 HABITATS

En la ZEPAs encontramos 11 hábitats incluidos en el Anexo I de la Directiva de hábitats 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y en cuanto a la conservación de aves silvestres, nos remitimos a la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de aves silvestres.

Subcapítulo 3.2.4 Condiciones específicas para cada una de las categorías de suelo no urbanizable.

Artículo 3.2.4.1 Suelo No urbanizable Común.

1. Delimitación.

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUC en los Planos de Ordenación Correspondientes.

2. Régimen de Usos.

Además de los recogidos en el número 2 del artículo 3.2.3.9 de estas normas urbanísticas, los actos y usos permitidos para esta categoría de suelo son los que se enumeran a continuación:

- a. La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c. El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- d. Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- e. Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.
- f. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.
- g. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.



- h. 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 de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.
- i. Cualesquiera otros que la LSOTEX con carácter general considere susceptibles de autorización en esta categoría de suelo.
- j. Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal (urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc...) en las categorías de suelo donde finalmente se permitan estos usos, deberán estar a lo dispuesto a la Ley 2/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria a instalar en este suelo deberá contar con las autorizaciones pertinentes en especial las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

Artículo 3.2.4.2 Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias (SNUP-AV).

1. Delimitación

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-AV en los Planos de Ordenación correspondientes.

La única vía pecuaria cuyo trazado discurre por el término municipal es la Cañada Real Segoviana.

2. Régimen de usos.

- 1. Únicamente se permiten los usos que resulten compatibles con la naturaleza de estas vías de acuerdo con la normativa sectorial reguladora.
- 2. Se permiten las construcciones e instalaciones vinculadas al mantenimiento y conservación del medio natural y que no puedan ubicarse en suelo no urbanizable común y aquellas otras que resulten autorizables conforme a la legislación sectorial aplicable.

3. Condiciones particulares de las construcciones e instalaciones permitidas.

Las construcciones e instalaciones vinculadas al mantenimiento y conservación del medio natural y que no puedan ubicarse en Suelo No Urbanizable Común con las condiciones siguientes:

- Parcela Mínima: 15.000 m².
- Retranqueo: 5 m. a linderos.
- Ocupación: 5 %.
- Número de Plantas: Una planta.
- Altura Máxima: 5 metros.

Artículo 3.2.4.3 Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces (SNUP-AC)

1. Delimitación.

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-AC en los Planos de Ordenación correspondientes.

Se distingue una franja de 5 m. de ancho desde la mayor crecida del cauce (Zona A), y una segunda zona que va desde el límite anterior hasta un ancho de 100 metros medidos desde el cauce (Zona B).

2. Régimen de usos para la Zona A

Se permite exclusivamente los usos relacionados con los fines enumerados en el artículo 7 del RD 9/2008, por el que se modifica el RD 849/1986.

En el caso de autorización excepcional de alguna construcción, esta deberá cumplir las condiciones particulares establecidas en la autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, y en lo no establecido en esta, las que este PGM determine para la categoría o variedad del SNU contiguo.

3. Régimen de usos para la Zona B

Tienen la consideración de usos y actos permitidos aquellos que lo sean según este Plan General en la categoría o variedad del SNU contiguo.

Las condiciones de implantación del uso serán las establecidas en la categoría o variedad del SNU contiguo.

La implantación de los usos arriba mencionados requerirá a previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

4. Determinaciones particulares

En cualquiera de las dos zonas definidas, se permiten los siguientes usos y las correspondientes instalaciones o construcciones que les otorguen soporte con las siguientes condiciones:

- a. Instalaciones de Equipamientos Públicos: (Piscinas fluviales).
 - Parcela Mínima: No se fija.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 10 m. al eje de camino y vías de acceso (edificaciones auxiliares).



- Número de Plantas: Una planta (edificaciones auxiliares).
 - Altura máxima: 7 metros a cumbre (edificaciones auxiliares).
 - Ocupación: 5 % (edificaciones auxiliares).
 - Tipología: Aislada.
- b. Equipamientos Sistemas Generales: (EDAR experimental).
- Parcela Mínima: No se fija.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 10 metros al eje de camino y vías de acceso (edificaciones e instalaciones auxiliares).
 - Número de Plantas: Una planta (edificaciones auxiliares).
 - Altura máxima: 9 metros a cumbre (edificaciones e instalaciones auxiliares).
 - Tipología: Aislada.
- 5. Otras determinaciones que afectan al SNUF-AC.**
1. Se observan en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección longitudinal del cauce que se establecen por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en sus artículos 7 y 9 en concreto:
 - a. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:
 - Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.
 - Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación.
 - Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.
 - b. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación, habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica, con anterioridad a la concesión de la autorización urbanística.
 - Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - Las extracciones de áridos.
 - Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.
 2. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General deberán evacuar con depuración y cuando sea posible integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.
 3. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza del vertido y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.
 4. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario proveniente de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
 5. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces existentes. Se prohíbe también la alteración de la topografía o vegetación cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
 6. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza o el lugar en que se depositen.
 7. PASOS O CRUCES DE VIALES EN CURSOS DE AGUA TEMPORALES O PERMANENTES. En los PUENTES o CONDUCCIONES interesa, o bien dejar el lecho natural o bien que las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ello se evitan la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descalces) sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los 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).
 8. En los BADENÉS CON MARCOS DE HORMIGÓN la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5m por debajo la rasante del lecho del cauce. Los BADENES DE BATERÍA DE TUBOS tienden a desaparecer al no ser ya autorizados por otras administraciones con competencias 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 0,5m por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, tomada aguas abajo del badén.
 9. Para los BADENES EN LOSA O PLATAFORMAS DE HORMIGÓN (VADOS), el perfil transversal debe tener al menos tres cofas: 1) la de estribos o defensa de los márgenes, 2) la de tránsito rodado con caudales ordinarios, 3), la de estiaje o cauce inscrito. Es la 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 si pendiente longitudinal en el sentido del curso.

10. ENCAUZAMIENTOS. El encauzamiento más compatible desde el punto de vista ambiental es el que consolida los márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito o de estiaje, todo ello aun planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguidas. Las soluciones en escollera o gaviones, en este orden, son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado en piedra. Ambas evitan la impermeabilización y permiten la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de los márgenes del ecosistema fluvial y quedando sustituida la consolidación de la obra de 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 reextendida, evitando descolgar ostensiblemente la capa freática en las riberas .
11. 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 los márgenes; y otros dos desmontables, 2) la de caudales ordinarios, 3) y la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces (como orden de magnitud orientativo serían 25-50cms de calado y velocidades de corriente no superiores a 1 m/s en época de desoye) al quedar su cota por debajo o rasante a la de 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.
12. 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 época de lluvias, conviene que las charcas o balsas cuenten con "dispositivos "de vaciado que permitan eliminar mediante secado completo las especies invasoras. Sin costes energéticos, en las charcas de muro (donde el nivel más bajo 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 desagite de fondo cabe la utilización de un sifón invertido, viable aproximadamente hasta los 5 metros de profundidad. Los costes por combustible de los bombeos con motor, tanto en las charcas de muro como en las de gua (única alternativa), limitan la viabilidad de esta opción.
13. ABASTECIMIENTO Y RIEGOS. En los planes de abastecimiento y regadíos, se debe preservar 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 artificiales ya existentes. En cualquier caso, se deberían proscribir nuevas derivaciones a partir de aguas corrientes en los meses 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.
14. TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES. Análogamente al equipamiento urbano previo (viales, alumbrado, abastecimiento...), las ampliaciones de suelo urbano deben precederse de un sistema de evacuación y tratamiento de residuales. En suelo no urbanizable cabe formalizar 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 filtros biológicos.

Artículo 3.2.4.4 Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Carreteras (SNUP-IC).

1. Delimitación.

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-IC en los Planos de Ordenación correspondientes.

2. Régimen de usos.

Los usos, edificios e instalaciones autorizables, serán los permitidos en la categoría o variedad de suelo no urbanizable contiguo en cada caso con las condiciones particulares establecidas para el mismo, y sujeto a los condicionantes propios de la legislación específica mencionada en el párrafo siguiente.

Las condiciones específicas de protección aplicables se derivan de la legislación sectorial correspondiente:

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre y Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).
- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Artículo 3.2.4.5 Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Líneas Eléctricas de Alta Tensión (SNUP-IE).

1. Delimitación

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-IE en los Planos de Ordenación correspondientes.

2. Régimen de usos.

Los usos, edificios e instalaciones autorizables, serán los permitidos en la categoría o variedad de suelo no urbanizable contiguo en cada caso con las condiciones particulares establecidas para el mismo, y sujeto a los condicionantes propios de la legislación específica mencionada en el párrafo siguiente.



Las condiciones específicas de protección aplicables se derivan de la legislación sectorial correspondiente, en concreto, el Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas y garantías de líneas eléctricas de alta tensión.

Artículo 3.2.4.6 Suelo No Urbanizable de Protección Cultural y Arqueológica. (SNUP-C)

1. Delimitación

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-C en los Planos de Ordenación correspondientes. Los Yacimientos arqueológicos de los que se dispone de ubicación exacta en el Término Municipal son los siguientes

1. El Castillo (YAC28689).
2. Los Villares (YAC28685).

2. Régimen de usos.

En estos suelos, se estará al régimen de usos que se establezca para los terrenos colindantes (SNUP-NBAL y SNUP-NHAB).

3. Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.

Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidas en el catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de protección cultural, con nivel de protección integral, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno, sin el informe positivo del órgano competente en materia de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos o zonas arqueológicas, se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

Las subsoluciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destocoamiento o cambios cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

4. Protección de los enclaves con arte rupestre.

Los enclaves con manifestaciones de arte rupestre que puedan localizarse en el término Municipal, tienen la consideración de Bien de Interés Cultural y por tanto el máximo nivel de protección previsto por la legislación vigente en materia de protección del Patrimonio Histórico, de acuerdo a la disposición adicional 2ª de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 3.2.4.7 Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agraria.

(SNUP-E A)

1. Delimitación

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-EA en los Planos de Ordenación correspondientes.

2. Régimen de los actos permitidos.

Además de los recogidos en el número 2 del artículo 3.2.3.9 de estas normas urbanísticas, los usos permitidos en estos terrenos son los siguientes:

- a. La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, condicionada por la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, protección ambiental, del paisaje, aguas y del patrimonio histórico-artístico.
- c. Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- d. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial ligero o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta



deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.

- e. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- f. Las edificaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural sujetas a lo dispuesto en la normativa vigente.
- 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 de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

3. Condiciones particulares de los distintos actos permitidos.

- a. Construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga.
 - Parcela Mínima: 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX o determinaciones en normativa de rango superior y sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 15 m al eje de caminos o vías de acceso
 - Número de Plantas: Dos plantas como máximo.
 - Altura máxima: 9 metros a cumbre. Salvo elementos propios y puntuales de la actividad que requieran altura mayor.
 - Ocupación: 10 %
- b. Instalaciones y actividades precisas para el establecimiento, funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes:
 - Parcela Mínima: La funcionalmente indispensable para las instalaciones correspondientes, en cualquier caso, nunca inferior a 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX o determinaciones en normativa de rango superior y sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos y 15 m. al eje de camino y vías de acceso, o en su caso a los que se establezcan por la legislación y los órganos sectoriales correspondientes a las infraestructuras y servicios públicos a cuyo mantenimiento y mejora sirvan.
 - Número de Plantas: Dos plantas como máximo.
 - Altura máxima: 12 metros a cumbre. Salvo elementos propios y puntuales de la actividad que requieran altura mayor.
 - Ocupación: 10 %.
- c. Instalaciones, edificaciones y construcciones destinadas a la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial ligero o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate. Serán los servicios municipales quienes establezcan la distinción y alcance de la actividad industrial, susceptible de originar riesgos en el medio ambiente y/o salud de las personas. En caso de duda, se consultará a la Consejería competente en la materia.
 - Parcela Mínima: La funcionalmente indispensable para las instalaciones correspondientes, en cualquier caso, nunca inferior a 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX o determinaciones en normativa de rango superior y sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
 - Número de Plantas: Dos plantas como máximo.
 - Altura máxima: 9 metros a cumbre. Salvo elementos propios de la actividad y puntuales que requieran altura mayor.
 - Ocupación: 10%.
- d. Vivienda familiar aislada.
 - Parcela Mínima: 15.000 m².
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
 - Número de Plantas: Dos plantas.
 - Altura máxima: 7.5 metros a cumbre.
 - Ocupación: 2%
- e. Edificaciones e Instalaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural.
 - Parcela Mínima: 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX o determinaciones en normativa de rango superior y sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
 - Número de Plantas: Dos plantas.



- Altura máxima: 9 metros a cumbre.
- Ocupación: 5%
- a. 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 de uso común y general.
 - Parcela Mínima: 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX o determinaciones en normativa de rango superior y sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 15 m. al eje de camino y vías de acceso (edificaciones auxiliares).
 - Número de Plantas: Dos plantas como máximo para edificaciones auxiliares.
 - Altura máxima: 9 metros a cumbre (edificaciones auxiliares).

Artículo 3.2.4.8 Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Montes. (SNUP-EM)

1. Delimitación

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-EM en los Planos de Ordenación correspondientes.

2. Régimen de Usos.

Además de cualquiera de los recogidos en el número 2 del artículo 3.2.3.9 de estas normas urbanísticas, los usos permitidos son los siguientes:

- a. La realización de construcciones e instalaciones no vinculadas directa y exclusivamente a la explotación de la finca, de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, condicionada por la legislación vigente en materia de conservación de la naturaleza, protección ambiental, del paisaje, aguas y del patrimonio histórico-artístico.
- c. Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.
- d. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial ligero o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno.
- e. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- f. Las edificaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural sujetas a lo dispuesto en su reglamentación específica.
- 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 de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

3. Condiciones particulares de los distintos actos permitidos.

- a. Construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza forestal.
 - Parcela Mínima: 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX o determinaciones en normativa de rango superior y sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 15 al eje de caminos o vías de acceso.
 - Número de Plantas: Dos plantas como máximo.
 - Altura máxima: 9 metros a cumbre. Salvo elementos propios y puntuales de la actividad que requieran altura mayor.
 - Ocupación: 10 %.
- b. Instalaciones y actividades precisas para el establecimiento, funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes:
 - Parcela Mínima: La funcionalmente indispensable para las instalaciones correspondientes, en cualquier caso, nunca inferior a 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX o determinaciones en normativa de rango superior y sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos y 15 m. al eje de camino y vías de acceso, o en su caso a los que se establezcan por la legislación y los órganos sectoriales correspondientes a las infraestructuras y servicios públicos a cuyo mantenimiento y mejora sirvan.



- Número de Plantas: Dos plantas como máximo.
 - Altura máxima: 12 metros a cumbre. Salvo elementos propios y puntuales de la actividad que requieran altura mayor.
 - Ocupación: 10 %.
- c. Instalaciones, edificaciones y construcciones destinadas a la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial ligero o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate. Serán los servicios municipales quienes establezcan la distinción y alcance de la actividad industrial, susceptible de originar riesgos en el medio ambiente y/o salud de las personas. En caso de duda, se consultará a la Consejería competente en la materia.
- Parcela Mínima: La funcionalmente indispensable para las instalaciones correspondientes, en cualquier caso, nunca inferior a 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX o determinaciones en normativa de rango superior y sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
 - Número de Plantas: Dos plantas como máximo.
 - Altura máxima: 9 metros a cumbre. Salvo elementos propios de la actividad y puntuales que requieran altura mayor.
 - Ocupación: 10%.
- d. Vivienda familiar aislada.
- Parcela Mínima: 15.000 m².
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
 - Número de Plantas: Dos plantas.
 - Altura máxima: 7.5 metros a cumbre.
 - Ocupación: 2 %.
- e. Edificaciones e Instalaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural.
- Parcela Mínima: 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX o determinaciones en normativa de rango superior y sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos 15 m. a ejes de camino y vías de acceso.
 - Número de Plantas: Dos plantas.
 - Altura máxima: 9 metros a cumbre.
 - Ocupación: 5 %.
- f. 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 de uso común y general.
- Parcela Mínima: 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX o determinaciones en normativa de rango superior y sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 15 m. a ejes de camino y vías de acceso (edificaciones auxiliares).
 - Número de Plantas: Dos plantas como máximo para edificaciones auxiliares.
 - Altura máxima: 9 metros a cumbre (edificaciones auxiliares).

Artículo 3.2.4.9 Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas" y ZEC "La Serena". (SNUP-NSER)

1. Delimitación

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-NSER en los Planos de Ordenación correspondientes.

La zonificación de la ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas" y ZEC "La Serena", es la definida por su Plan de Gestión y dentro del territorio del término municipal nos encontramos con las siguientes zonas:

Zona de Interés Prioritario (ZIP).

- ZIP 13. "Puerto de los Carneros". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la importante presencia de aves forestales.
- ZIP 14. "Las Mesas". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la importante presencia de aves forestales.
- ZIP 15. "Arroyo Guadalemar" superficie incluida en esta categoría de zonificación por la importante presencia de especies piscícolas.

Zona de Alto Interés (ZAI).



- ZAI 7. "Arroyo Siruela y Arroyo Guadalemar". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por la presencia de especies piscícolas y del hábitat de interés comunitario Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea* (6220*), y por ser zona potencial de nidificación de aves forestales.

Zona de Interés (ZI). En esta zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

Zona de Uso General (ZUG). Áreas incluidas bajo el régimen de suelo urbano y urbanizable y, con carácter general, las carreteras incluidas en el término municipal.

2. Régimen de usos.

Además de los recogidos en el número 2 del artículo 3.2.3.9 de estas normas urbanísticas, los actos y usos permitidos para esta categoría de suelo son los que se enumeran a continuación:

- a. Las edificaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural sujetas a lo dispuesto en su normativa vigente.
- b. Cualesquiera de los demás usos que tengan la consideración de permitidos en Suelo No Urbanizable Común por estas normas urbanísticas, siempre que cuenten con la autorización del órgano competente en materia medioambiental en los términos establecidos en los artículos 44 y siguientes de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre y, en su caso, por los instrumentos de gestión y manejo de los Espacios Naturales Protegidos en los que se incluyen los terrenos pertenecientes a esta variedad de suelo.

3. Condiciones particulares de los distintos actos permitidos.

- a. Con carácter general para los actos que se autoricen en SNUP-NSER, resultarán de aplicación las medidas de conservación relativas a la zonificación del Plan Director (Anexo II del Decreto 110/2015), definidas en el artículo 3.2.3.10 de estas normas urbanísticas y las instrucciones tomadas del Plan de Gestión de la ZEC "La Serena", ZEPA "La Serena y Sierras Periféricas", ZEPA "Embalse de la Serena" y ZEPA "Embalse del Zújar", establecidas en el artículo 3.2.3.11.
- b. Edificaciones e Instalaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural. Los parámetros recogidos a continuación quedan sujetos a las variaciones de los mismos que, en su caso, se establezcan en la preceptiva autorización del órgano medioambiental competente.
 - Parcela Mínima: 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX y determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
 - Retranqueos: 5 m. a linderos, 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
 - Número de Plantas: Dos plantas.
 - Altura máxima: 9 metros a cumbre.
 - Ocupación: 5 %.
- c. Condiciones particulares de las instalaciones de infraestructuras existentes y nuevas infraestructuras.

Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la administración.

Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pistas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.

Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas técnicas, económica y/o ambientalmente viable, se emplazarán fuera de ZIP. Así mismo en la ZAI de la ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de conservación de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas sin ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y/o especies por los que fue declarada.

Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP, y de la ZAI.

- d. Para el resto de los actos que se autoricen en SNUP-NSER no incluidos en los apartados anteriores, resultarán de aplicación las condiciones particulares previstas en estas normas urbanísticas para las edificaciones, construcciones e instalaciones que deban otorgar soporte a los usos que se ubiquen en suelo no urbanizable común, sin perjuicio de las condiciones específicas que, para cada actuación, se establezcan por el órgano medioambiental competente en la autorización de los mismos.

4. Procedimiento específico de autorización de usos y actos en SNUP-NSER.

La realización de cualesquiera proyectos, actuaciones o actividades e implantación de usos, incluso la apertura de caminos y pistas, que se pretenda en los terrenos incluidos en SNUP-NSER deberán contar, con carácter previo y preceptivo, con la autorización del órgano medioambiental competente, en los términos establecidos en la legislación que resulte de aplicación y como trámite inicial en el procedimiento de autorización deberá recabarse el informe de afección previsto en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre, siguiendo lo establecido en el artículo 3.1.1.5.

**Artículo 3.2.4.10 Suelo no urbanizable de protección natural ZEPA "Puerto Peña-Sierra de los Golondrinos" y ZEC "Puerto Peña-Sierra de los Golondrinos" (SNUP-PEÑ)****1. Delimitación**

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-NPEÑ en los Planos de Ordenación correspondientes.

La zonificación de la ZEPA "Puerto Peña-Los Golondrinos" y ZEC "Puerto Peña-Los Golondrinos", es la definida por su Plan de Gestión y dentro del territorio del término municipal nos encontramos con las siguientes zonas:

Zona de Uso Tradicional (ZUT).

Zona de Uso Común (ZUC).

2. Régimen de usos.

Además de los recogidos en el número 2 del artículo 3.2.3.9 de estas normas urbanísticas, los actos y usos permitidos para esta categoría de suelo son los que se enumeran a continuación:

- a. Las edificaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural sujetas a lo dispuesto en su normativa vigente.
- b. Serán actividades incompatibles en zona ZUT, las siguientes:
 - La ubicación de instalaciones de producción de energía eléctrica, como centrales de ciclo combinado, térmicas y parques eólicos, termosolares y fotovoltaicos.
 - La actividad extractiva (canteras, graveras o cualquier otra actividad minera) o que implique alteración de las formas o relieve.
 - La quema de la vegetación como forma de manejo con fines agrícolas, ganaderos o forestales.
 - La realización de pruebas deportivas con vehículos motorizados.
 - Los cambios de uso de suelo de forestal a agrícola.
- c. Cualesquiera de los demás usos que tengan la consideración de permitidos en Suelo No Urbanizable Común por estas normas urbanísticas, a excepción de los enunciados en el apartado anterior, siempre que cuenten con la autorización del órgano competente en materia medioambiental en los términos establecidos en los artículos 44 y siguientes de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre y, en su caso, por los instrumentos de gestión y manejo de los Espacios Naturales Protegidos en los que se incluyen los terrenos pertenecientes a esta variedad de suelo.

3. Condiciones particulares de los distintos actos permitidos.

- a. Con carácter general para los actos que se autoricen en SNUP-NPEÑ, resultarán de aplicación las medidas de conservación relativas a la zonificación del Plan Director (Anexo II del Decreto 110/2015), definidas en el artículo 3.2.3.10 de estas normas urbanísticas y las instrucciones tomadas del Plan de Gestión de la ZEPA "Puerto Peña- Sierra de los Golondrinos", establecidas en el artículo 3.2.3.12.

La restauración, rehabilitación y/o acondicionamiento de instalaciones agrarias existentes será prioritaria frente a la construcción de nuevas. Las obras de mejora y mantenimiento en ningún caso podrán suponer una modificación del carácter de la edificación, un aumento del tamaño de la misma por encima de los parámetros establecidos en el informe de afección correspondiente o la alteración de la tipología edificatoria.

- b. Edificaciones e Instalaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural, los parámetros recogidos a continuación quedan sujetos a las variaciones de los mismos que, en su caso, se establezcan en la preceptiva autorización del órgano medioambiental competente.
 - Parcela Mínima 15.000 m². Salvo excepciones previstas en la LSOTEX y determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables.
 - Retranqueos 5 m. a linderos 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
 - Número de Plantas Dos plantas.
 - Altura máxima 9 metros a cumbre.
 - Ocupación 5 %

- c. Condiciones particulares de las instalaciones de infraestructuras existentes y nuevas infraestructuras.

Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la administración.

Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pistas) se localizarán preferentemente fuera de la ZUT.

Las nuevas líneas eléctricas, se regularán por el decreto en vigor que establezca medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.



- d. Para el resto de los actos que se autoricen en SNUP-NPEÑ no incluidos en los apartados anteriores, resultarán de aplicación las condiciones particulares previstas en estas normas urbanísticas para las edificaciones, construcciones e instalaciones que deban otorgar soporte a los usos que se ubiquen en suelo no urbanizable común, sin perjuicio de las condiciones específicas que, para cada actuación, se establezcan por el órgano medioambiental competente en la autorización de los mismos.

4. Procedimiento específico de autorización de usos y actos en SNUP-NPEÑ.

La realización de cualesquiera proyectos, actuaciones o actividades e implantación de usos, incluso la apertura de caminos y pistas, que se pretenda en los terrenos incluidos en SNUP-NPEÑ deberán contar, con carácter previo y preceptivo, con la autorización del órgano medioambiental competente, en los términos establecidos en la legislación medioambiental que resulte de aplicación y como trámite inicial en el procedimiento de autorización deberá recabarse el informe de afección previsto en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre, siguiendo lo establecido en el artículo 3.1.1.5.

Artículo 3.2.4.11 Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "Río Guadalemar" (SNUP-NGUA)

1. Delimitación

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-NGUA en los Planos de Ordenación correspondientes.

La zonificación de la ZEC "Río Guadalemar", es la definida por su Plan de Gestión y dentro del territorio del término municipal nos encontramos con las siguientes zonas:

Zona de Interés Prioritario (ZIP).

- ZIP 1. "Río Guadalemar". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave *hábitats naturales de ribera y jarabugo*. Incluye la zona de dominio público hidráulico del río, así como zonas anexas con presencia de formaciones naturales de ribera.
- ZIP 2. "Peña del Caminero". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por los elementos clave *hábitats naturales de ribera y jarabugo, y alimoche*. Comprende la falda de la ladera con orientación sureste que queda incluida dentro de los límites de la ZEC.

Zona de Alto Interés (ZAI).

- ZAI 1. "Afluentes". Superficie incluida en esta categoría de zonificación por el elemento clave *hábitats naturales de ribera*. Comprende la zona de dominio público hidráulico de los principales afluentes del río Guadalemar incluidos en la ZEC.
- ZAI 2. "Collado de los Estanqueros". Destaca en esta zonificación por las formaciones forestales mediterráneas. Incluidas en estas superficies las formaciones de encinar y quejigar de estos parajes.

Zona de Interés (ZI).

En esta zona se incluye el resto de superficie no incluida en ninguna de las otras categorías de zonificación.

2. Régimen de usos.

Además de los recogidos en el número 2 del artículo 3.2.3.9 de estas normas urbanísticas, los actos y usos permitidos para esta categoría de suelo son los que se enumeran a continuación:

- a. Las edificaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural sujetas a lo dispuesto en su normativa vigente.
- b. Equipamientos: Deportivo Categoría I, (Piscinas fluviales e instalaciones auxiliares).
- c. Equipamientos Sistemas Generales: (Sistema General, EDAR experimental).
- d. Instalaciones de infraestructuras existentes.
- e. Cualquiera de los demás usos que tengan la consideración de permitidos en Suelo No Urbanizable Común por estas normas urbanísticas, siempre que cuenten con la autorización del órgano competente en materia medioambiental en los términos establecidos en los artículos 44 y siguientes de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre y, en su caso, por los instrumentos de gestión y manejo de los Espacios Naturales Protegidos en los que se incluyen los terrenos pertenecientes a esta variedad de suelo.

3. Condiciones particulares de los distintos actos permitidos.

- a. Con carácter general para los actos que se autoricen en SNUP-NGUA, resultarán de aplicación las medidas de conservación relativas a la zonificación del Plan Director (Anexo II del Decreto 110/2015), definidas en el artículo 3.2.3.10 de estas normas urbanísticas y las instrucciones tomadas del Plan de Gestión de la ZEC "Río Guadalemar", establecidas en el artículo 3.2.3.13.
- b. Edificaciones e Instalaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural.
 - Parcela Mínima sectorial aplicables. 15.000 m² Salvo excepciones previstas en la LSOTEX y determinaciones en normativa de rango superior o
 - Retranqueos 5 m. a linderos 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
 - Número de Plantas Dos plantas.
 - Altura máxima 9 metros a cumbre.



- Ocupación 5%
- c. Instalaciones de Equipamientos Públicos (piscinas fluviales). Las establecidas en el apartado 4 del artículo 3.2.4.2.2.
- d. Equipamientos Sistemas Generales: (EDAR experimental). Las establecidas en el apartado 4 del artículo 3.2.4.2.2.
- e. Condiciones particulares de las instalaciones de infraestructuras existentes.

Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades derivadas de su correcta funcionalidad.

Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la administración.

- f. Nuevas infraestructuras.

Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pistas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.

Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas técnicas, económica y/o ambientalmente viable, se emplazarán fuera de ZIP. Así mismo en la ZAI de la ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de conservación de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas sin ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y/o especies por los que fue declarada.

Las nuevas líneas eléctricas, se regularán por el decreto en vigor que establezca medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP, y de la ZAI.

- g. Para el resto de los actos que se autoricen en SNUP-NGUA no incluidos en los apartados anteriores, resultarán de aplicación las condiciones particulares previstas en estas normas urbanísticas para las edificaciones, construcciones e instalaciones que deban otorgar soporte a los usos que se ubiquen en suelo no urbanizable común, sin perjuicio de las condiciones específicas que, para cada actuación, se establezcan por el órgano medioambiental competente en la autorización de los mismos.

4. Condiciones específicas de autorización de usos y actos en SNUP-NGUA.

La realización de cualesquiera proyectos, actuaciones o actividades e implantación de usos, que se pretenda en los terrenos incluidos en SNUP-NGUA deberán contar, con carácter previo y preceptivo, con la autorización del órgano medioambiental competente, en los términos establecidos en la legislación medioambiental que resulte de aplicación y como trámite inicial en el procedimiento de autorización deberá recabarse el informe de afección previsto en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre, siguiendo lo establecido en el artículo 3.1.1.5.

Artículo 3.2.4.12 Suelo No Urbanizable de Protección Natural ZEC "Sierra de Villares-Balbuena" (SNUP-NBAL).

1. Delimitación

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-NBAL en los Planos de Ordenación correspondientes.

La zonificación de la ZEC "Sierra de Villares-Balbuena" es la definida por su Plan de Gestión y dentro del territorio del término municipal nos encontramos con las siguientes zonas:

Zona de Interés Prioritario (ZIP). "Peñón del Castillo".

- Pedrizas entorno al Peñón del Castillo y ambas vertientes. Por la zona de umbría llega hasta la parcela 929, quedando ésta incluida, y en su vertiente de solana hasta el límite del espacio. Esta área es clasificada como ZIP por la presencia de valores natura 2000, especialmente por ser área de importancia para el águila perdicera.

Zona de Alto Interés (ZAI).

- ZAI 1. "Sierra de los Villares". Esta zona incluye toda el área de pedrizas de la Sierra de los Villares y las zonas de matorral de interés comunitario presente en ambas vertientes.
- ZAI 2. "Puerto de la Corchada". Pequeña superficie enclavada en el paraje Puerto de la Corchada donde se localiza *Orchis langei*. Se trata de una zona de pendiente media, con afloramiento rocoso en las zonas más altas.

Zona de Interés (ZI). Resto de superficie de la ZEPA no zonificada como ZIP, ZAI y ZUG.

Zona de Uso General (ZUG). Zonas de cultivos de frutales y olivares y edificaciones aisladas.

2. Régimen de usos.

Además de los recogidos en el número 2 del artículo 3.2.3.9 de estas normas urbanísticas, los actos y usos permitidos para esta categoría de suelo son los que se enumeran a continuación:

- a. Las edificaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural sujetas a lo dispuesto en su normativa vigente.
- b. Cualesquiera de los demás usos que tengan la consideración de permitidos en Suelo No Urbanizable Común por estas normas urbanísticas, siempre que cuenten con la autorización del órgano competente en materia medioambiental en los términos establecidos en los artículos 44 y siguientes de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura



modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre y, en su caso, por los instrumentos de gestión y manejo de los Espacios Naturales Protegidos en los que se incluyen los terrenos pertenecientes a esta variedad de suelo.

3. Condiciones particulares de los distintos actos permitidos.

a. Con carácter general para los actos que se autoricen en SNUP-NBAL, resultarán de aplicación las medidas de conservación relativas a la zonificación del Plan Director (Anexo II del Decreto 110/2015), definidas en el artículo 3.2.3.10 de estas normas urbanísticas y las instrucciones tomadas del Plan de Gestión de la ZEC "Sierra de Villares-Balbuena", establecidas en el artículo 3.2.3.14.

b. Edificaciones e Instalaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural, los parámetros recogidos a continuación quedan sujetos a las variaciones de los mismos que, en su caso, se establezcan en la preceptiva autorización del órgano medioambiental competente.

- Parcela Mínima sectorial aplicables. 15.000 m² Salvo excepciones previstas en la LSOTEX y determinaciones en normativa de rango superior o
- Retranqueos 5 m. a linderos 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
- Número de Plantas Dos plantas.
- Altura máxima 9 metros a cumbre.
- Ocupación 5 %

c. Condiciones particulares de las instalaciones de infraestructuras existentes y nuevas infraestructuras.

Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades derivadas de su correcta funcionalidad.

Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la administración.

Las nuevas infraestructuras viarias (vías férreas, carreteras y pistas) se localizarán preferentemente fuera de la ZIP y ZAI.

Las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas técnicas, económica y/o ambientalmente viable, se emplazarán fuera de ZIP. Así mismo en la ZAI de la ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión (tensión nominal eficaz entre fases igual o superior a 1KV) que puedan comprometer el estado de conservación de las especies por las que fueron designadas, serán enterradas sin ambiental, técnica y económicamente es viable y, en los casos en los que la zona esté declarada también como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y/o especies por los que fue declarada.

Las nuevas líneas eléctricas, se regularán por el decreto en vigor que establezca medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se localizarán preferentemente fuera de la ZIP, y de la ZAI.

d. Para el resto de los actos que se autoricen en SNUP-NBAL no incluidos en los apartados anteriores, resultarán de aplicación las condiciones particulares previstas en estas normas urbanísticas para las edificaciones, construcciones e instalaciones que deban otorgar soporte a los usos que se ubiquen en suelo no urbanizable común, sin perjuicio de las condiciones específicas que, para cada actuación, se establezcan por el órgano medioambiental competente en la autorización de los mismos.

4. Procedimiento específico de autorización de usos y actos en SNUP -NBAL.

La realización de cualesquiera proyectos, actuaciones o actividades e implantación de usos, que se pretenda en los terrenos incluidos en SNUP-NBAL deberán contar, con carácter previo y preceptivo, con la autorización del órgano medioambiental competente, en los términos establecidos en la legislación medioambiental que resulte de aplicación y como trámite inicial en el procedimiento de autorización deberá recabarse el informe de afección previsto en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre, siguiendo lo establecido en el artículo 3.1.1.5.

Artículo 3.2.4.13 Suelo No Urbanizable de Protección Natural "Hábitats" (SNUP-NHAB).

1. Delimitación

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-NHAB, en los Planos de Ordenación correspondientes.

2. Régimen de usos.

Además de los recogidos en el número 2 del artículo 3.2.3.9 de estas normas urbanísticas, los actos y usos permitidos para esta categoría de suelo son los que se enumeran a continuación:

a. Las edificaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural sujetas a lo dispuesto en su normativa vigente.

b. Cualquiera de los demás usos que tengan la consideración de permitidos en Suelo No Urbanizable Común por estas normas urbanísticas, siempre que cuenten con la autorización del órgano competente en materia medioambiental en los términos establecidos en los artículos 44 y siguientes de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre y, en su caso, por los instrumentos de gestión y manejo de los Espacios Naturales Protegidos en los que se incluyen los terrenos pertenecientes a esta variedad de suelo.

**3. Condiciones particulares de los distintos actos permitidos.**

a. Edificaciones e Instalaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural, los parámetros recogidos a continuación quedan sujetos a las variaciones de los mismos que, en su caso, se establezcan en la preceptiva autorización del órgano medioambiental competente.

- Parcela Mínima 15.000 m²
- Retranqueos 5 m. a linderos 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
- Número de Plantas Dos plantas.
- Altura máxima 9 metros a cumbre.
- Ocupación 5 %

b. Con carácter general, para el resto de los actos que se autoricen en SNUP-NHAB no incluidos en los apartados anteriores, resultarán de aplicación las condiciones particulares previstas en estas normas urbanísticas para las edificaciones, construcciones e instalaciones que deban otorgar soporte a los usos que se ubiquen en suelo no urbanizable común, sin perjuicio de las condiciones específicas que, para cada actuación, se establezcan por el órgano medioambiental competente en la autorización de los mismos.

4. Procedimiento específico de autorización de usos y actos en SNUP –NHAB.

La realización de cualesquiera proyectos, actuaciones o actividades e implantación de usos que se pretenda en los terrenos incluidos en SNUP-NHAB deberán contar, con carácter previo y preceptivo, con la autorización del órgano medioambiental competente, en los términos establecidos en la legislación medioambiental que resulte de aplicación, y como trámite inicial en el procedimiento de autorización deberá recabarse el informe de afección previsto en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006 de 23 de diciembre, siguiendo lo establecido en el artículo 3.1.1.5.

Artículo 3.2.4.14 Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística: SNUP-P**1. Delimitación**

Se adscriben a esta categoría de Suelo No Urbanizable los terrenos que se señalan gráficamente con el código SNUP-P en los Planos de Ordenación correspondientes.

2. Régimen de usos.

Además de cualquiera de los recogidos en el número dos del artículo 3.2.3.9 de estas normas urbanísticas, los usos permitidos son los siguientes:

- a. Las edificaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural sujetas a lo dispuesto en su normativa vigente.
- b. Cualesquiera de los demás usos que tengan la consideración de permitidos en Suelo No Urbanizable Común por estas normas urbanísticas, siempre que cuenten con las autorizaciones precisas por razón de su pertenencia a áreas protegidas que se superponen con los terrenos adscritos a esta protección

3. Condiciones particulares de los distintos actos permitidos.

a. Edificaciones e Instalaciones destinadas a Alojamiento Turístico Rural, los parámetros recogidos a continuación quedan sujetos a las variaciones de los mismos que, en su caso, se establezcan en la preceptiva autorización del órgano medioambiental competente.

- Parcela Mínima 15.000 m²
- Retranqueos 5 m. a linderos 15 m. al eje de camino y vías de acceso.
- Número de Plantas Dos plantas.
- Altura máxima 9 metros a cumbre.
- Ocupación 5 %

b. Con carácter general, para el resto de los actos que se autoricen en SNUP-P no incluidos en los apartados anteriores, resultarán de aplicación las condiciones particulares previstas en estas normas urbanísticas para las edificaciones, construcciones e instalaciones que deban otorgar soporte a los usos que se ubiquen en suelo no urbanizable común, sin perjuicio de las condiciones específicas que, para cada actuación, se establezcan por el órgano medioambiental competente en la autorización de los mismos.

4. Procedimiento específico de autorización de usos y actos en SNUP-P.

La realización de cualesquiera proyectos, actuaciones o actividades e implantación de usos que se pretenda en los terrenos incluidos en SNUP-P deberán contar, con carácter previo y preceptivo, en su caso, con la autorización del órgano medioambiental competente, en los términos establecidos en la legislación medioambiental que resulte de aplicación.



Capítulo 3.3 Condiciones edificatorias en suelo urbanizable.

Artículo 3.3.1.1 Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación correspondiéndose con la situación de suelo rural descrito en el artículo 13 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, así como del artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 3.3.1.2 Zonas de Ordenación urbanística.

El Plan General Municipal distingue en suelo urbanizable una única Zona de Ordenación Urbanística cuyo ámbito coincide con el del sector de suelo urbanizable de SUB S1, para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características del área afectado, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas de la presente Normativa.

La siguiente tabla recoge las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada ZOU definida. Las determinaciones de carácter estructural incluidas en cada ficha son:

1. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos.
2. La determinación del Uso Global y usos compatibles.

Denominación	Uso Global	Usos compatibles	Usos pormenorizados compatibles	Intensidad edificatoria Máx.
ZOU-S1	Industrial	Terciario Dotacional	Ver ordenación detallada	1.20 m ² /m ² s

Artículo 3.3.1.3 División del suelo urbanizable

El Plan General delimita un único sector de esta clase de suelo (asumiendo la ordenación detallada previamente existente), según se recoge en el cuadro adjunto:

Sector	Área de reparto	Superficie sector	Uso global	Edificabilidad Total	Coef. Aprovechamiento
S1	S1	18.570 m ²	Industrial	14.973 m ²	0.81 m ² /m ² s

La delimitación de estos terrenos queda reflejada en los planos de ordenación, recogiendo su régimen particular en el presente Capítulo.

Artículo 3.3.1.4 Desarrollo del suelo urbanizable: requisitos previos.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable, requiere la previa aprobación del Programa de Ejecución, que en su Alternativa Técnica deberá incluir un Plan Parcial en el caso de que no se encuentre establecida la ordenación detallada, correspondiente al sector o sectores a los que se refiera dicho Programa.

Artículo 3.3.1.5 Áreas de reparto.

El presente Plan General establece una única Área de Reparto para totalidad de esta clase de suelo, coincidente con el sector delimitado.

Esta determinación se introduce en el planeamiento a los efectos de fijar el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento que procede ceder a la administración actuante en cumplimiento del artículo 34 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 3.3.1.6 Régimen del suelo urbanizable sin Programa de Ejecución aprobado.

Mientras no cuente con programa de ejecución aprobado, regirá para el suelo urbanizable el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él, otras obras que las de carácter provisional previstas en el artículo 187 de la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas

Artículo 3.3.1.7 Régimen del suelo urbanizable con Programa de Ejecución aprobado

El régimen de esta clase de suelo será el establecido en el artículo 31 de la LSOTEX.

No resultará posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la ultimación de las obras de urbanización que los previstos en el apartado 1 del artículo 30 de la LSOTEX. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones previstas en el artículo 157 para las actuaciones edificatorias.

**Artículo 3.3.1.8 Desarrollo del suelo urbanizable: ejecución de sistemas generales.**

La ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos a sectores, se llevará a cabo conforme a las disposiciones establecidas al efecto en la Sección segunda del capítulo cuarto del título IV de la LSOTEX.

Artículo 3.3.1.9 Parámetros de ordenación estructural.

El presente Plan General establece para el sector de Suelo Urbanizable, las determinaciones de ordenación que se definen de forma concreta en las condiciones de ordenación general que se recogen en la ficha incluida en esta normativa, en las cuales se especifican las siguientes determinaciones de carácter estructural:

1. Definición y cuantificación de los sistemas generales adscritos al sector.
2. Indicación expresa de la asunción de la ordenación detallada preexistente.
3. Establecimiento del uso global, compatible, y usos prohibidos.
3. Establecimiento de la intensidad y densidad edificatoria máxima para las parcelas incluidas en el sector

Artículo 3.3.1.10 Sectores.

En la sección "fichas de condiciones edificatorias en suelo urbanizable" se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para el sector de Suelo Urbanizable establecidos por este Plan General.

Artículo 3.3.1.11 Ficha condiciones edificatorias en suelo urbanizable

Sector	Uso global	Superficie	Aprovechamiento objetivo
S1	industrial	18.570 m ²	0.81

Capítulo 3.4 Condiciones edificatorias del suelo urbano.**Artículo 3.4.1.1 Ámbito de aplicación**

Conforme al artículo 9 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura el presente Plan distingue las siguientes categorías:

- Suelo urbano consolidado (SUC)
- Suelo urbano no consolidado (SUNC)

Los terrenos adscritos a cada una de estas categorías quedan reflejados en los planos de ordenación, recogándose su régimen particular en el presente Capítulo.

Artículo 3.4.1.2 Régimen del suelo urbano

El régimen del suelo urbano es el establecido en el artículo 32 de la LSOTEX,

Artículo 3.4.1.3 División del suelo urbano consolidado

El presente Plan General establece dos Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) para esta categoría de suelo, en la que se establece con carácter estructural un uso global y una intensidad y densidad edificatorias máximas conforme el cuadro adjunto.

Esta división se define gráficamente en los Planos de Ordenación Estructural.

ZOU	Uso Global	Usos compatibles	Usos porm. compatibles	Intensidad edificatoria Máx.
ZOU Casco Histórico	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	Ver OD	1.60 m ² t/m ² s
ZOU CRS	Industrial	Terciario/ Dotacional	Ver OD	1.20 m ² t/m ² s

Artículo 3.4.1.4 Desarrollo del suelo urbano consolidado.

La ejecución del planeamiento de ordenación territorial y urbanística tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento previsto por aquel.

La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aun para transformar aquéllas en solares. Para asegurar el cumplimiento de este deber, el propietario:

- a. Se comprometerá a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
- b. Prestará garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

**Artículo 3.4.1.5 Desarrollo del suelo urbano no consolidado.**

La ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado se regirá por lo dispuesto en el artículo 32 de la LSOTEX. En tanto no se encuentre aprobado el instrumento de gestión correspondiente, no podrán autorizarse otras obras que las establecidas en el artículo 187 de la LSOTEX. Podrá autorizarse la ejecución simultánea de actos edificatorios o implantación de usos en los términos previstos en el artículo 157 de la LSOTEX.

Artículo 3.4.1.6 Áreas de reparto.

En el Suelo Urbano No Consolidado, este plan establece 10 áreas de reparto, correspondiéndose cada una de ellas a una unidad de actuación distinta.

Artículo 3.4.1.7 División del suelo urbano no consolidado

El presente Plan General establece 10 Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) en esta categoría de suelo, para la que se establece con carácter estructural un uso global y se define una intensidad y densidad edificatoria máxima conforme se recoge en la sección siguiente "fichas de condiciones particulares en suelo urbano".

La delimitación de las ZOU coincide con la delimitación de las unidades de actuación. Esta división se define gráficamente en los Planos de Ordenación Estructural, distinguiéndose las siguientes zonas y usos globales.

Artículo 3.4.1.8 Ficha condiciones particulares en suelo urbano

ZOU (UA)	Uso Global	Usos compatibles	Usos perm. compatibles	Intensidad edificatoria Máx.
UA01	Residencial	Terciario/Dotacional /Industrial	Ver OD	Según ficha UA
UA02	Residencial	Terciario/Dotacional /Industrial	Ver OD	Según ficha UA
UA03	Residencial	Terciario/Dotacional /Industrial	Ver OD	Según ficha UA
UA04	Residencial	Terciario/Dotacional /Industrial	Ver OD	Según ficha UA
UA05	Residencial	Terciario/Dotacional /Industrial	Ver OD	Según ficha UA
UA06	Residencial	Terciario/Dotacional /Industrial	Ver OD	Según ficha UA
UA07	Residencial	Terciario/Dotacional /Industrial	Ver OD	Según ficha UA
UA08	Residencial	Terciario/Dotacional /Industrial	Ver OD	Según ficha UA
UA09	Residencial	Terciario/Dotacional /Industrial	Ver OD	Según ficha UA
UA10	Agroganadero	Dotacional/Industrial	Ver OD	Según ficha UA

Capítulo 3.5 Gestión.**Subcapítulo 3.5.1 Suelo urbanizable****Artículo 3.5.1.1 Ejecución del planeamiento en suelo urbanizable**

La ejecución del planeamiento en suelo urbanizable se regirá por lo dispuesto en el Título IV de la LSOTEX.

Artículo 3.5.1.2 Relación de sectores y áreas de reparto.

Nº	área de reparto	superficie sector	uso global	edificabilidad total	Coef. Aprov.
S1	S1	18.570 m ²	Industrial	14.973,60 m ²	0.81 m ² t/m ² s

Subcapítulo 3.5.2 Suelo urbano**Artículo 3.5.2.1 Ejecución del planeamiento en suelo urbano**

La ejecución del planeamiento en suelo urbano no consolidado incluido en unidades de actuación se regirá por lo dispuesto en el Título cuarto y, en su caso, la Disposición Adicional Tercera de la LSOTEX

**Artículo 3.5.2.2 Relación de unidades de actuación urbanizadora**

UA	Área de Reparto	Superficie Ámbito	Uso global	Edificabilidad Total	Coef Aprov.
01	AR.01	8.965 m ²	Residencial	6.275,50 m ²	0.70 m ² t/m ² s
02*	AR.02	3.854 m ²	Residencial	2.697,80 m ²	0.70 m ² t/m ² s
03*	AR.03	4.956 m ²	Residencial	3.469,20 m ²	0.70 m ² t/m ² s
04*	AR.04	4.027 m ²	Residencial	2.818,90 m ²	0.70 m ² t/m ² s
05*	AR.05	5.033 m ²	Residencial	3.523,10 m ²	0.70 m ² t/m ² s
06	AR.06	12.019 m ²	Residencial	8.413,30 m ²	0.68 m ² t/m ² s
07	AR.07	14.724 m ²	Residencial	10.306,80 m ²	0.68 m ² t/m ² s
08	AR.08	12.397 m ²	Residencial	8.677,90 m ²	0.69 m ² t/m ² s
09*	AR.09	4.703 m ²	Residencial	3.292,10 m ²	0.70 m ² t/m ² s
10	AR.10	13.537 m ²	Residencial	9.475,90 m ²	0.70 m ² t/m ² s

(*) Conforme a la DA 3ª de la LSOTEX, la ejecución de la ordenación urbanística podrá llevarse a cabo por el sistema de obras públicas ordinarias

Capítulo 3.6 Sistemas generales. Red básica dotacional.**Artículo 3.6.1.1 Uso de comunicaciones.**

Cód.	Designación	Titular
SG-DC-1	N-430 A	Ministerio de Fomento
SG-DC-2	N-430	Ministerio de Fomento
SG-DC-3	BA-135	Diputación Provincial de Badajoz
SG-DC-4	BA-073	Diputación Provincial de Badajoz

Artículo 3.6.1.2 Uso de Zonas verdes

Cód.	Designación	superficie	Titular
SG-DV-1	Plaza de España	568 m ²	Ayuntamiento
SG-DV-2	Zona verde en Ctra. BA-073	363 m ²	Ayuntamiento



Uso de equipamientos

Cód.	Designación	Uso	Titular
SG-EQ-1	Ayuntamiento	Administrativo	Ayuntamiento
SG-EQ-2	Casa de la cultura	Cultural	Ayuntamiento
SG-EQ-3	Centro de día	Asistencial	Ayuntamiento
SG-EQ-4	Colegio Público	Educativo	Ayuntamiento
SG-EQ-5	Consultorio Médico	Sanitario	Ayuntamiento
SG-EQ-6	Iglesia de San Pedro	Religioso	Diócesis
SG-EQ-7	Ermita	Religioso	Diócesis
SG-EQ-8	Cementerio municipal	Cementerio	Ayuntamiento
SG-EQ-9	Piscina municipal	Deportivo	Ayuntamiento
SG-EQ-10	Pistas deportivas	Deportivo	Ayuntamiento
SG-EQ-11	Baños de Don Zenón	Cultural	Ayuntamiento
SG-EQ-12	Tabla Corta	Recreativo	Ayuntamiento
SG-EQ-13	EDAR experimental	Infraestructuras	Ayuntamiento
SG-EQ-14	Depósito de agua	Infraestructuras	Ayuntamiento
SG-EQ-15	Centro de transformación 1	Infraestructuras	Iberdrola
SG-EQ-16	Almacén y Bascula municipal	Ind. Almacenaje	Ayuntamiento
SG-EQ-17	Corral Concejo	Cultural	Ayuntamiento
SG-EQ-18	Hogar del pensionista	Asistencial	Ayuntamiento
SG-EQ-19	Kiosco	Infraestructuras	Ayuntamiento
SG-EQ-20	Plaza de toros	Deportivo	Ayuntamiento
SG-EQ-21	Cochera protección incendios	Administrativo	Diputación

Además:

- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos.
- Las depuradoras y emisarios principales para la eliminación y tratamiento de aguas fecales y pluviales.
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el municipio.
- La red básica de telefonía.



Titulo 4

Determinaciones particulares del municipio detallado

Capítulo 4.1 Generalidades

Artículo 4.1.1.1 Determinaciones de ordenación detallada

Tienen la condición de determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

1. El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas
Esta red comprende, para la totalidad del suelo urbano (SU), urbanizable (SUB) y no urbanizable (SNU), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector o unidad de actuación.
2. La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas.
3. La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local de acuerdo a las previsiones establecidos la LSOTEX (Disposición adicional tercera)
4. La delimitación, conforme con la contenida con carácter indicativo en la ordenación estructural, de las unidades de actuación urbanizadora.
5. La precisión, para el sector de SUB delimitado y unidades de actuación en SUNC, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan General Municipal, así como la resolución de su enlace con las redes municipales existentes.
6. La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística.

Capítulo 4.2 Definiciones

Subcapítulo 4.2.1 Definiciones particulares relativas a los usos.

Artículo 4.2.1.1 Usos pormenorizados.

1. Se definen como Usos Pormenorizados los correspondientes a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales a los efectos de regular sus condiciones de admisibilidad en cada ámbito urbanístico.
2. El régimen de admisibilidad de los distintos usos pormenorizados dentro de un ámbito específico es una determinación urbanística de carácter detallado establecida por el presente Plan General
3. No obstante, al objeto de evitar que las determinaciones de ordenación detallada puedan desvirtuar el uso global de algún ámbito o sector, el Plan General establece con carácter de determinación estructural la prohibición de usos pormenorizados concretos.

Artículo 4.2.1.2 Determinaciones de ordenación detallada sobre los usos.

El régimen específico de implantación de usos se determina a través de las condiciones de cada ordenanza previstas en la ordenación detallada.

Las condiciones previstas para cada ordenanza establecen el régimen de admisibilidad de uso sobre cada parcela o edificio incluida en el Área Normativa correspondiente, mediante la agrupación de los diferentes usos pormenorizados.

Subcapítulo 4.2.2 Tipos de usos pormenorizados

Tal y como se define en el Título II, los usos pormenorizados contemplados en la presente normativa son:

Artículo 4.2.2.1 Residencial

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- RU. Residencial unifamiliar
- RP. Residencial plurifamiliar
- RC. Residencial comunitario

Artículo 4.2.2.2 Uso terciario (T)

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- **TC. Comercial**
 - TC-CT. Comercio tradicional
 - TC-GS. Grandes superficies comerciales
- **TH. Hotelero**
 - TH-C. Común
 - TH-AR. Alojamiento Turístico Rural
- **TO. Oficinas**

**TR. Recreativo****Artículo 4.2.2.3 Uso industrial (I)**

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

IP. Uso Industrial Productivo

- IP-G1. Grupo I
- IP-G2. Grupo II
- IP-G3. Grupo III
- IP-G4. Grupo IV

IA. Uso Industrial de Almacenaje

- IA-G1. Grupo I
- IA-G2. Grupo II
- IA-G3. Grupo III
- IA-G4. Grupo IV

Artículo 4.2.2.4 Uso Agroganadero (AA)

La clasificación y requisitos para la implantación de las actividades incluidas en estos usos se regirán por lo dispuesto en el título III de estas Normas y la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 4.2.2.5 Uso dotacional (D)

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

DC. Uso de comunicaciones

- DC-RV. Red viaria y de comunicaciones
- DC-GA. Garajes y aparcamientos

DV. Zonas verdes

- DV-AJ. Áreas de Juego
- DV-J. Jardines
- DV-ZAV. Zonas de acompañamiento de viario
- DV-P. Parque

DE. Equipamientos

- DE-IS. uso de infraestructuras y servicios urbanos
- DE-ED. uso educativo
- DE-CD. uso cultural-deportivo
- DE-AI. uso administrativo-institucional
- DE-SA. uso sanitario-asistencial

Subcapítulo 4.2.3 Definición de tipología edificatoria**Artículo 4.2.3.1 Edificación alineada a vial (EAV)**

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- EMC. Edificación en Manzana Compacta
- EMA. Edificación en Manzana Abierta

Artículo 4.2.3.2 Edificación aislada (EA)

En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

- EAE. Edificación Aislada Exenta
- EAA. Edificación Aislada Adosada

Artículo 4.2.3.3 Edificación tipológica específica (ETE):

Comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada a través de Estudio de Detalle.

Capítulo 4.3 Disposiciones.**Subcapítulo 4.3.1 Condiciones particulares de los usos.****Artículo 4.3.1.1 Introducción.**

Dentro de todo inmueble podrán admitirse los usos considerados compatibles conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan.



Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta y a las obras de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo.

Artículo 4.3.1.2 Condiciones particulares del uso residencial

Se entiende por uso residencial vivienda, de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación, el edificio o zona destinada a alojamiento permanente, cualquiera que sea el tipo de edificio: vivienda unifamiliar, edificio de pisos o de apartamentos, etc.

Se entiende por vivienda, toda construcción destinada a residencia de personas físicas que de conformidad con el Código Técnico de la Edificación no tenga un uso residencial público.

El programa mínimo de vivienda, su superficie útil o habitable, exigencias básicas, condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad, seguridad, instalaciones etc, cumplirán con lo establecido en la legislación sectorial aplicable y vigente en cada momento.

En edificios de nueva planta de uso residencial se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos. No se exigirá esta condición para las parcelas situadas en la ZOU Casco Histórico en las que por sus dimensiones resultara motivada y justificadamente imposible su cumplimiento y la normativa sectorial no establezca su necesidad; debiendo contar para ello con informe previo favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 4.3.1.3 Condiciones particulares del uso industrial o productivo

1. Con carácter general

Las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

- c. Toda instalación industrial se someterá a las determinaciones establecidas en la normativa sectorial que resulte de aplicación.
- d. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no habitables, ni como locales de trabajo para actividad laboral (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.), tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso industrial.
- e. Serán los servicios municipales quienes establezcan la distinción y alcance de la actividad industrial, susceptible de originar riesgos en el medio ambiente y/o salud de las personas. En caso de duda, se consultará a la Consejería competente en la materia.

Artículo 4.3.1.4 Condiciones particulares del uso Agroganadero.

Las edificaciones destinadas a este uso respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales.

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

1. Casetas de aperos.

- Las casetas agrícolas tendrán uso exclusivo de guarda de aperos y útiles de labranza, y en ningún caso podrán destinarse estas edificaciones para uso de vivienda o recreo.
- Queda terminantemente prohibida la instalación de espacios o locales propios de funciones demandadas para el uso residencial, de los servicios, de las condiciones higiénico-sanitarias o de iluminación-ventilación y de las instalaciones, que le son propios.
- La superficie construida máxima en planta para será de 25 m² y será de una sola planta.
- La altura máxima a cumbrera será de 4 metros.

2. Explotaciones porcinas.

Las explotaciones porcinas se regularán conforme a la normativa sectorial que resulte de aplicación.

3. Ordenanzas complementarias.

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

4. Usos compatibles.

Los usos señalados como compatibles en el cuadro de usos y destinos quedarán limitados además por la legislación sectorial aplicable a cada instalación concreta.

Artículo 4.3.1.5 Condiciones particulares del uso terciario.

2. Con carácter general

Las edificaciones han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

**1. Condiciones particulares del uso de oficinas.**

1. En el caso de que en el edificio exista el uso de residencial vivienda, éstas deberán disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
2. La dotación mínima de servicios higiénicos dependerá del tipo de actividad a desarrollar. Se regulará por lo establecido en su normativa específica y siempre cumpliendo con las condiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
3. Se permitirá excepcionalmente la extensión del uso de oficinas a la planta sótano o semisótano cuando estén destinados a actividades complementarias no habitables, ni podrán ser locales de trabajo para actividad laboral (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.), tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso.
4. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en dependencias de viviendas. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.
5. En edificios de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.
6. Excepcionalmente en parcelas situadas en la ZOU Casco Histórico y siempre que la normativa sectorial no establezca su necesidad. El Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento establecido en este artículo, sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

2. Condiciones particulares del uso comercial.

1. los locales comerciales podrán situarse en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. Se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
 - El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras.
2. La dotación mínima de servicios higiénicos dependerá del tipo de actividad a desarrollar. Se regulará por lo establecido en su normativa específica y siempre cumpliendo con las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
3. La implantación de grandes superficies comerciales quedará regulada por la normativa sectorial que resulte de aplicación.
4. En edificaciones tradicionales situadas en la ZOU Casco Histórico se permitirá la instalación de estos usos, aun cuando no se cumplan las condiciones de altura libre de planta, ni de anchos mínimos señaladas en este artículo, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad suficientes.
5. En edificios de nueva planta se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos.
6. Excepcionalmente en parcelas situadas en la ZOU Casco Histórico y siempre que la normativa sectorial no establezca su necesidad, el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento establecido en este artículo, sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

3. Condiciones particulares del uso hotelero y recreativo

1. Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo en Extremadura, así como todas aquellas disposiciones vigentes en la regulación de la modalidad de alojamiento que resulte de aplicación, o aquellas que, en su caso las sustituyan.
2. Las actividades y construcciones destinadas al uso recreativo y de espectáculos cumplirán lo dispuesto en todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que le sean aplicables.

Artículo 4.3.1.6 Condiciones particulares del uso dotacional**1. Zonas verdes.**

1. Se distinguen las siguientes categorías de zonas verdes:
 - Áreas de juego. las que, teniendo una superficie mínima de 200 m², permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.
 - Jardines o parques, las que, teniendo una superficie mínima de 1.000 m², permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
 - Zonas de acompañamiento al viario, 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 m² y una anchura no inferior a 12 metros.
 - Espacios libres: plazas y áreas peatonales.
2. En cualquier caso, las reservas de suelo para zonas verdes deberán:
 - Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, estando prohibidas las de difícil acceso peatonal o cuya falta de centralidad no se compense con otras ventajas para aquellos.
 - Tener garantizado su posible soleamiento en relación a la edificación circundante.
 - Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales



3. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (quioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.), sin que las condiciones de ocupación y edificación superen la establecida en la ficha correspondiente.

2. Equipamientos.

1. Los terrenos destinados a equipamiento público podrán ser vinculados a cualquiera de los siguientes destinos públicos:
 - DE-ED. Educativo: Centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles.
 - DE-CD. Cultural-deportivo: Bibliotecas, museos, instalaciones para la práctica del deporte y otros servicios de análoga finalidad.
 - DE-SA. Sanitario-asistencial: Instalaciones y servicios sanitarios y de asistencia y bienestar social.
 - DE-AI. Administrativo-institucional: Sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras de análoga finalidad.
 - DE-IS. Infraestructuras-servicios urbanos: Instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructuras de transporte, comunicaciones y telecomunicaciones
2. Podrán autorizarse viviendas para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro en las condiciones que señale la ordenanza particular.
3. El uso dotacional público no consumirá aprovechamiento urbanístico.
4. Los usos dotacionales dispondrán en todo caso de una plaza de aparcamiento por cada 200 m² construidos, las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:
 - En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una plaza por cada 25 personas, según aforo previsto.
 - En el sanitario con internamiento a razón de 1 plaza por cada 5 camas o fracción.
5. Excepcionalmente en obras de remodelación, rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General o en parcelas situadas en la ZOU Casco Histórico y siempre que la normativa sectorial no establezca su necesidad. El Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento establecido en este artículo, sobre la base de la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

No obstante, las futuras actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento que pudieran instalarse, deberán incluir un estudio en este sentido, justificando las soluciones que se propongan.

3. Dotacional comunicaciones.

1. El diseño de la red viaria de nueva creación garantizará la accesibilidad universal, ajustándose a las condiciones establecidas en la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal en Extremadura, en el Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura, o en cualquier otra normativa vigente en la materia que le sea de aplicación, a fin de garantizar la accesibilidad y el uso no discriminatorio, independiente y seguro.
2. La red viaria existente se reurbanizará de forma que cumpla, como mínimo, con las condiciones básicas indicadas en el apartado anterior. No obstante, en zonas urbanas consolidadas, cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones, se plantearán soluciones alternativas que garanticen la máxima accesibilidad posible.
3. Las vías de comunicación que discurren fuera del casco urbano, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 37/2015, de 29 de septiembre y la ley 7/1995 de carreteras de Extremadura.
4. Los estacionamientos en la vía pública tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 5,00 metros.
5. Los garajes situados en edificios, cumplirán con las condiciones establecidas en el Decreto 10/2019, para los espacios destinados a uso aparcamiento colectivo de vehículos en edificios de uso residencial, o en la normativa en la materia que lo sustituya.

Subcapítulo 4.3.2 Normas generales de edificación.

Artículo 4.3.2.1 Definición.

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

Artículo 4.3.2.2 Condiciones de la parcela edificable.

La parcela edificable deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

1. Las mínimas de superficie y dimensiones señaladas en este Plan General para cada una de las Ordenanzas.
2. Son indivisibles las fincas, las unidades rústicas aptas para la edificación, las parcelas y los solares siguientes:
 - Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, unidad rústica apta para la edificación, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles.



- Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.
- Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 4.3.2.3 Condiciones de ocupación y volumen.

1. Ocupación del área de retranqueo de la parcela.

Salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la Ordenanza correspondiente, el área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existentes.
- Escalones de acceso a la planta baja.
- Aleros de cubierta, con el vuelo máximo establecido en cada Ordenanza.
- Actuaciones vinculadas a la dotación de accesibilidad en los edificios ya existentes, cuando sea indispensable.

2. Medición de la altura máxima de la edificación.

A los efectos de determinación de altura máxima en edificación principal (Hp), se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Criterio general de medición. Se medirá desde la rasante del vial a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de las tipologías de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo No Urbanizable, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

Aplicación en calles con pendiente superior al 8%: Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 metros de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 metros. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

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

Aplicación en edificaciones con frente a 2 calles de rasante distinta (no en esquina): En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.

Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

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

Aplicación en edificaciones en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes distintas: La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

Cuando la edificación tenga frente a dos calles con alturas máximas distintas, se permitirá mantener para la calle de menor altura la mayor de las alturas máximas permitidas con una profundidad máxima de 8 metros, siempre resolviendo dentro de la propia parcela la transición de alturas, retranqueando el cambio de altura una distancia mínima de 2 metros del linde catastral.

3. Otras condiciones.

1. Se establece una dimensión máxima de cuatro metros y medio (4.50 metros.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la cara superior del último forjado y la línea de cumbrera (Ver Figura 1).
2. En todos los casos, con independencia de la Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (Hs), será de una planta y 3.50 metros, medidos conforme al esquema de la Figura 1.
3. Se autoriza en para todas las Ordenanzas la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla las condiciones de volumen máximo de la figura 1, y teniendo en cuenta que dicha planta computará a efectos de edificabilidad máxima.

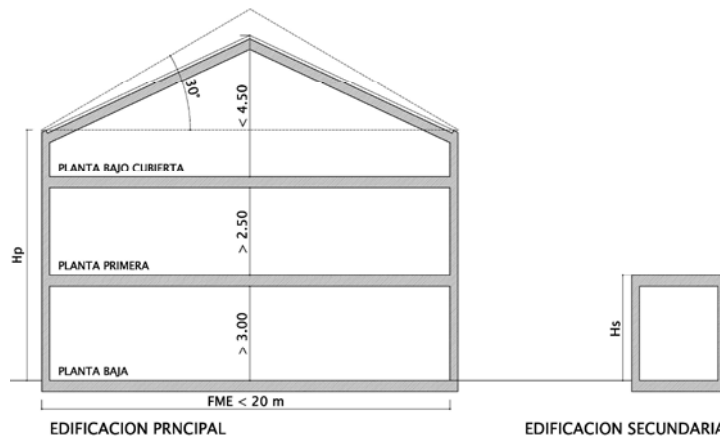


Figura 1. Volumen máximo edificable.

4. Los semisótanos que tengan más de un 50 % de su superficie delimitado por la cara inferior del forjado que forma el techo o mayor diferencia de cota de 1 m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante y se incluirá en la medición de la edificabilidad.

4. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas el elemento constructivo que conforma la envolvente de la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión máxima de 60 cm, siendo su altura libre mínima de 3,20 metros en cualquiera de sus puntos, con respecto a la rasante del acerado.
2. Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica curva, mixta o plana, de coloración roja. Se admiten también paneles de cubierta con terminación en imitación a teja cerámica de coloración roja, en planos inclinados que no den a fachada exterior y siendo necesaria su autorización previa por de los Servicios Técnicos municipales.
3. Excepcionalmente, en los usos industriales o equipamientos se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno y a la singularidad del edificio.
4. Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento.
5. Quedan prohibidas las cubiertas terminadas con las telas asfálticas vistas, las aluminizadas o lacadas y los recubrimientos plásticos, salvo en los ámbitos de aplicación de las Ordenanzas Polígono Industrial y Almacenaje-Agroganadero.

5. Bajo cubierta.

Es el volumen de edificación susceptible de ser ocupado o habitado, situado sobre la altura de la edificación, y que debe cumplir que su altura libre media sea igual o superior a 2,20 metros, y una mínima de 1,50 metros en su punto más desfavorable.

6. Construcciones por encima de la cubierta.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de 1,20 metros medidos verticalmente desde la cara superior de la cubierta.

También se permiten los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (instalaciones, cajas de ascensores y escaleras, etc.) que cumplirán las siguientes condiciones:

1. Deberán tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando el carácter residual.
2. Estos elementos deberán retranquearse respecto a la línea exterior de fachada, de manera que queden por debajo de un ángulo virtual de 30° con la horizontal, trazado en la altura máxima de la edificación.
3. La desembocadura de las chimeneas sobrepasará la cubierta tenga una altura de 1 metro como mínimo y supere las siguientes alturas en función de su emplazamiento:
 - la altura de cualquier obstáculo que esté a una distancia comprendida entre 2 metros y 10 metros.
 - 1,3 veces la altura de cualquier obstáculo que esté a una distancia menor o igual que 2,00 metros.

7. Buhardillas o buhardas.

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



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

1. Deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros 5 metros, medidos entre sus ejes, y a un mínimo de 1,5 metros de los extremos de la fachada la que se abren.
2. El frente de la buharda en el plano vertical tendrá una anchura máxima de 1,80 metros.
3. La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos materiales que el resto de la cubierta.
4. En sustitución de la solución arquitectónica de la buhardilla, se permite el uso de ventanas inclinadas adaptadas y enrasadas en la pendiente de la cubierta (tipo Velux).

8. Cuerpos volados

Se distinguen:

1. **Cuerpos volados cerrados:** son aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y están cubiertas y cerradas en todo su perímetro por paramentos estancos y susceptibles de ser ocupadas o habitadas. Los cuerpos volados cerrados deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - No se permiten los cuerpos volados cerrados en las tipologías de edificación alineada a vial, excepto en edificios para equipamientos siempre que sean adecuados a las condiciones del entorno y a la singularidad del edificio.
 - En el caso de miradores tradicionales acristalados en toda su altura se cumplirán las siguientes condiciones:
 - Su longitud será menor o igual de 2 metros, estando separados unos de otros, 1 metro como mínimo. La longitud total de los cuerpos volados no superará el 50% de la longitud total de la fachada.
 - El vuelo máximo será de 60 cm y como máximo la mitad del ancho de la acera.
 - La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición...)
 - Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las mismas condiciones volumétricas anteriores, pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la zona de ordenanza.
2. **Cuerpos volados abiertos:** son aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que delimitan un volumen de edificación y están cubiertas y abiertas al menos por un lado de su perímetro por paramentos no estancos y susceptibles de ser ocupadas o habitadas. Deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - En el caso de balcones, se cumplirá lo siguiente:
 - La dimensión máxima del vuelo máximo será de cincuenta 60 cm y siempre, como máximo, la mitad del ancho de la acera.
 - La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, será como mínimo de 3,20 metros en cualquiera de sus puntos.
 - La longitud total de todos los balcones no superará el 50% de la longitud total de la fachada.
 - La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de 1 metros.
 - Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de 1 metros.
 - En la barandilla se emplearán preferentemente materiales tradicionales, rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. Se prohíben expresamente los antepechos macizos de fábrica de ladrillo, balaustradas o similar.

Artículo 4.3.2.4 Condiciones estéticas generales

1. Fachadas.

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

En las áreas de casco tradicional la proporción de huecos de fachadas se ajustarán a las proporciones tamaños y composiciones históricas de los edificios existentes. Será predominantemente vertical, dominando siempre el macizo sobre el hueco y adaptándose en todo caso al entorno.

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

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras, según el criterio establecido por los Servicios Técnicos Municipales.

- **Materiales.** Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las ordenanzas tipológicas, se podrá optar por alguno de los siguientes materiales vistos en fachadas:
 - Revocos con mortero de cal, lisos o con un acabado raspado o apomazado, con pigmentación clara preferentemente.
 - Enfoscados de mortero de cemento, con acabado posterior con pintura para exteriores en colores claros
 - Piedra natural en aparejo tradicional.



- En las plantas bajas se admitirán zócalos de revoco rugoso (a la tirolesa), ladrillo visto tosco viejo y piedra natural, con aparejos tradicionales hasta una altura no superior a 1 metro.

Queda totalmente prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo, materiales cerámicos y brillantes en zócalos, recercados o molduras de fachadas.

Los cerramientos provisionales de los locales comerciales sin acondicionar en planta baja, se revestirán de manera que se respeten en la medida de lo posible las condiciones de ornato y estética definidas en los apartados anteriores.

- **Carpintería y cerrajería.** La carpintería de ventanas respetará los materiales tradicionalmente empleados en la zona. Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales, rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso con terminaciones en color oscuro.
Se prohíben expresamente los antepechos macizos de fábrica de ladrillo, balaustradas o similar.
- **Medianeras vistas:** Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea provisionalmente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.
- **Otras condiciones:** Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el Capítulo 3.2 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

2. Elementos salientes de la alineación.

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

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

- **Marquesinas.** Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.
Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a 6 metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta centímetros de los troncos del arbolado existente.
Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.
En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a 3,20 metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de 1 metro, salvando en cualquier caso el arbolado existente.
- **Toldos:** Se entenderán por toldos, los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.
Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos una altura mínima libre de 2,20 metros. Su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a 1 metro, debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente.
Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior y su tonalidad deberá ser consultada con los Servicios Técnicos Municipales.
- **Muestras:** Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.
Tendrán un saliente máximo de 20 cm del plano de fachada, y una altura máxima de 90 cm.
En edificios de uso exclusivo (no residencial) se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar 1/10 de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.
En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras, cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso, éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.
- **Banderines:** Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.
Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, excepto lo referente a la separación del plano de fachada.
Complementariamente deberán tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de 2,20 metros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a 1,50 metros, medidos desde el plano de fachada. Deberán retranquearse un mínimo de 30 cm del bordillo de calzada.
- **Otros elementos:** Se admiten rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de 10 cm respecto de la línea de fachada a excepción de la planta baja, en la que deberán estar enrasadas.
Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán y conducirán mediante bajantes al alcantarillado público.
Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulte un elemento disonante en la composición y estética de la misma.

**3. Cerramientos de parcela.**

- Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos situados en la parcela sobre los linderos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.
- En suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en la autorización del órgano competente.

Artículo 4.3.2.5 Condiciones de higiene.**1. Definición.**

- Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que tiene por objeto garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

2. Condiciones generales para el uso residencial.

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

3. Condiciones generales de locales.

- Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables, que tengan huecos a calle o plaza, o espacio privado no susceptible de ser ocupado por la edificación en el cual pueda inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro.

4. Condiciones de las piezas vivideras.

- Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones establecidas en estas normas y el Código Técnico de la Edificación, y al menos, uno de los huecos recaerá sobre calle, espacio libre público, patio de manzana o patio de parcela en el que pueda inscribirse un círculo de 9 metros de diámetro.
- No se permiten viviendas situadas en su totalidad en planta sótano ni semisótano.
- Sólo se admitirán piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan con los requisitos establecidos en la legislación sectorial aplicable y vigente en cada momento.

5. Evacuación de humos y gases.

- La evacuación de humos y gases se ajustará a lo dispuesto en los documentos del Código Técnico de la Edificación y acorde con lo expresamente establecido, en su caso en las ordenanzas municipales.
- No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, sin que causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.
- Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros del punto de emisión.
- El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

6. Patios de luces.

- Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.
- Los patios cumplirán las condiciones recogidas en el Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad, así como las condiciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, o en la normativa vigente en la materia que los sustituya.

Artículo 4.3.2.6 Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.**1. Definición.**

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

2. Protección frente a la humedad y salubridad.

- En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de protección frente a la humedad y salubridad previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación o en la normativa vigente en la materia que los sustituya.

3. Aislamiento térmico.

- En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la normativa vigente sobre condiciones térmicas de los edificios, así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético y las emisiones de CO2.

**4. Aislamiento acústico.**

- En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación sobre condiciones acústicas de los edificios.

5. Condiciones de abastecimiento de agua.

- En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de suministro de agua previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación.

6. Condiciones de evacuación de aguas residuales.

- En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de evacuación de aguas residuales previstas en el vigente Código Técnico de la Edificación.
- Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la normativa vigente en la materia, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término.

7. Condiciones del suministro eléctrico.

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

Artículo 4.3.2.7 Condiciones de accesibilidad y comunicación.

- El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad, conforme Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura, o en la normativa vigente en la materia que lo sustituya.

Artículo 4.3.2.8 Condiciones de otros servicios e instalaciones.**1. Antenas y servicios de telecomunicación.**

Se adaptarán a lo establecido la legislación en materia de telecomunicaciones que lo regule.

- Se adaptarán a lo establecido en:
 - La Ley General de Telecomunicaciones en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.
 - Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
 - El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
 - El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- Con carácter general, se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas de las edificaciones y en zonas de cubierta que pudieran ser visibles desde el espacio público. En caso de la imposibilidad de la instalación de las mismas se dará prioridad a su instalación en las cubiertas de las edificaciones, siendo alternativa a estas la instalación de antenas de reducidas dimensiones que no creen impacto en la imagen urbana en las fachadas.
- Las instalaciones de telecomunicaciones y otras de interés general no estarán sometidas a las condiciones de altura, aunque se sitúen en parcelas o sobre edificios de la misma, con el objeto de no dificultar la calidad y la cobertura de los servicios que prestan.

2. Climatización.

- En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a los espacios viales, a menos de 2,50 metros de altura de la rasante del espacio público.
- Los elementos integrantes del sistema de climatización en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada, debiendo quedar integrados en el diseño de las mismas.

3. Prevención de incendios.

Toda nueva construcción deberá cumplir las vigentes normas de prevención contra incendios, además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.



Subcapítulo 4.3.3 Urbanización e infraestructuras.

Artículo 4.3.3.1 Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a la urbanización de la red viaria y el espacio público, la red de alcantarillado, de energía eléctrica, de alumbrado público y la red de riego e hidrantes.

Artículo 4.3.3.2 Condiciones de diseño.

1. Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.

- El diseño de los itinerarios peatonales (pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano) se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura, en la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura, 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 o en la normativa vigente en la materia que las sustituya.
- Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho reglamentario adaptado a la legislación anterior, se optará por una solución de vial con plataforma única.

2. Calles de plataforma única

- Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable.
- Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona, garantizándose las mismas condiciones de accesibilidad que las descritas en los itinerarios peatonales del artículo anterior.
- En el casco histórico se recomienda la utilización de materiales de calidad, siendo preferente la utilización de piedras naturales, en adoquines o baldosas hidráulicas, siguiendo siempre los criterios establecidos por los Servicios Técnicos Municipales.

3. Calles con tráfico rodado

Las vías que soporten tráfico rodado y que sean de nueva apertura tendrán las siguientes características y dimensiones mínimas

- Para vías de un solo sentido, una dimensión mínima de la calzada será de 3.5 metros.
- Para vías de doble sentido, la calzada tendrá una dimensión mínima de 5.70 metros (2.85 m por carril).
- Será obligatoria la disposición de acerado a ambos lados de la vía con las condiciones dimensionales establecidas para los itinerarios peatonales accesibles.
- Deberán disponerse bandas de aparcamiento público en la proporción adecuada según el artículo 74 de la LSOTEX y 28 del RPEX para nuevos desarrollos. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento público serán de 2.20 x 5.00 metros, tanto para plazas en batería como en línea. Se cumplirá la dotación mínima de plazas adaptadas según la reglamentación sobre accesibilidad anteriormente referida.

4. Vados permanentes para garajes.

- Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse de forma que no se menoscaben las características de accesibilidad del itinerario peatonal, poniendo especial énfasis en que no se disminuya el ancho libre del itinerario, así como en la pendiente transversal.

5. Materiales y firmes.

- En la pavimentación de la calzada se empleará los siguientes materiales de acabado superficial: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.
- Se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas.
- En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos.

Artículo 4.3.3.3 Condiciones de los elementos auxiliares y jardinería.

Con carácter general los elementos de urbanización cumplirán las especificaciones del Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura, la Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de accesibilidad universal de Extremadura, o en la normativa vigente en la materia que las sustituya.

1. Elementos urbanos.

- Todo tipo de elementos urbanos de amueblamiento y uso público tales como asientos, cabinas, fuentes, papeleras, quioscos, etc., así como cualesquiera otros que se instalen en un espacio o itinerario peatonal accesible, cumplirán con lo indicado con carácter general.

2. Disposición de los servicios en aceras.

- Todos los servicios urbanos que se citan a continuación excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada, discurrirá debajo de la acera.



- Cuando no se disponga de la anchura mínima para colocar los servicios, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio, debiéndose corroborar, en cada proyecto, estas prescripciones por las compañías suministradoras.

3. Criterios de diseño de las zonas ajardinadas.

- Deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos.
- Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.

Artículo 4.3.3.4 Red de distribución de agua.

- La instalación será siempre subterránea, bajo acerado a una profundidad mínima de 0.60 metros y a una distancia mínima a la red de saneamiento tanto en horizontal como en vertical de 0.50 metros. En el caso de estar sometida a las cargas del tráfico rodado, la profundidad mínima será de 1 metro, medido desde la generatriz superior de la tubería.
- En urbanizaciones nuevas, se preverán bocas de riego en cuantía suficiente a las necesidades del área.
- El trazado de la red de distribución urbana será mallada en los conductos de superior jerarquía. Garantizará una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
- Se empleará en la red de distribución, conductos de polietileno de alta densidad preferentemente. Los materiales cumplirán las condiciones y criterios de salubridad exigidos por la legislación vigente para tuberías de abastecimiento de agua potable.

Artículo 4.3.3.5 Red de saneamiento.

- Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 0.30 metros de diámetro. Las velocidades máximas, a sección llena, será de 3 m/seg. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de 2 m/seg.
- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1% y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de 0,6 m/sg.
- Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.
- Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de 40 metros y en los visitables a menos de 300 metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc
- la profundidad mínima de la zanja contada desde la generatriz superior de la tubería será de 1,50 metros cuando se recojan aguas negras y de 1 metro cuando sólo sean pluviales. Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada.
- Se respetarán las distancias legalmente establecidas a otras instalaciones en caso de coincidir debajo de la calzada

Artículo 4.3.3.6 Red de energía eléctrica.

- La profundidad de Los conductores de baja tensión (BT) y de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a la profundidad mínima exigida por la reglamentación específica y por las normas establecidas por la empresa suministradora.
- Las redes de distribución de BT nuevas serán obligatoriamente subterráneas cuando discurran por zonas urbanas.

Artículo 4.3.3.7 Red de alumbrado público.

- Las condiciones técnicas de la red se adecuarán a las determinaciones de la reglamentación específica que le sea de aplicación.
- Las instalaciones de alumbrado público discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima 80 cm. considerada desde la rasante de la acera terminada, hasta la generatriz superior del tubo más alto.
- Los niveles de iluminación se ajustarán a los especificados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

Artículo 4.3.3.8 Red de riego e hidrantes.

- La red de riego será independiente de la de agua potable, admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.
- Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de 65 centímetros desde la generatriz superior, alojadas en zanja sobre una cama de arena.
- Las bocas de riego serán de modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.
- Se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la normativa de protección de incendios vigente.
- Se colocarán cada 200 metros medidos por espacios públicos y cada 5000 m² de superficie edificable neta.
- El caudal de cálculo de cada hidrante será de 1000 litros por minuto durante 2 horas y con una presión mínima de 10 mca.

Subcapítulo 4.3.4 Protección del medio urbano.

Artículo 4.3.4.1 Responsabilidades.

- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estética o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan General Municipal.



- Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Artículo 4.3.4.2 Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los propietarios de solares tienen la obligación de efectuar el cerramiento de las parcelas en el plazo de dos meses cuando se proceda al derribo de las edificaciones. El cerramiento de la parcela se situará sobre la alineación oficial marcada.

Artículo 4.3.4.3 Elementos situados en el espacio público.

1. Anuncios.
Se prohíbe expresamente la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones establecidas en este capítulo para muestras y banderines
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

2. Señalización del tráfico.

- No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente. Dicha justificación sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

3. Señalización de calles y edificios.

- Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma clara. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

4. Telecomunicaciones

- En aplicación del artículo 49.2 de la Ley 11/2022 de 28 de junio de Telecomunicaciones:

Las redes públicas de telecomunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico, y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tienen carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Por lo cual y, en consecuencia, las redes de comunicaciones se consideran en este PGM como equipamientos de carácter básico, y forman parte de la ordenación estructural del mismo.

Artículo 4.3.4.4 Servidumbres urbanas.

- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad (placas de calles, señalización informativa, etc.).



Titulo 5

Ordenación de carácter detallado

Capítulo 5.1 Condiciones edificatorias en suelo urbanizable.

Subcapítulo 5.1.1 Condiciones generales.

Artículo 5.1.1.1 Introducción.

En el suelo urbanizable se deberán cumplir las condiciones generales de la edificación descritas en la presente normativa, si bien, serán los instrumentos que lo desarrollen los que determinan las condiciones de ordenanza.

En el presente Plan General Municipal se incluye un sector de Suelo Urbanizable con Ordenación Detallada, y un Plan Parcial aprobado, incluyéndose a continuación las condiciones de los Ámbitos Normativos correspondientes.

**Subcapítulo 5.1.2 Condiciones particulares.****Artículo 5.1.2.1 Polígono industrial.**

04	Polígono industrial CRS
Tipología edificatoria	AISLADA EXENTA - EAV
Parcela	
Superficie mínima	250,00 m ²
Frente mínimo	10,00 m
Posición de la edificación	
Fondo máximo edificable	25,00 m
Retranqueo a fachada	5,00 m
Retranqueo a linderos laterales	0 /3 m
Cuerpos volados	
Permitidos	TODOS
No permitidos	-
Saliente máximo	0,60 m
Altura mínima	3,20 m
Patios	
Patios	-
Ocupación	
Ocupación planta baja	100%
Ocupación resto plantas	20%
Altura de la edificación	
Altura de la edificación (plantas)	II
Altura de la edificación (m)	9,00 m a cumbrera, salvo elementos propios y puntuales de la actividad que requieran altura mayor
Altura total de la edificación	Según volumen máximo
Altura de planta baja	3,50 m
Sótanos	Se permiten
Semisótanos	Se permiten
Bajo cubiertas	-
Pendiente máxima cubierta	-
Elementos salientes	
Elementos salientes PB	Permitidos
Elementos salientes otras plantas	Permitidos
Número de plantas máx.	2
Plazas de aparcamiento	1 cada 300 m ²
Marquesinas / banderines / toldos	Se permiten
Materiales	s/ conds. grales.
Parámetros estéticos	s/ conds. grales.
Compatibilidad de usos	
Usos permitidos pormenorizados	IP/IA Grupos I, II y III TC/TO/TR: Todos DC/DV/DE: Todos
Usos prohibidos pormenorizados	RU / RP/RC AA / TH IP/IA Grupo IV



Capítulo 5.2 Condiciones edificatorias en suelo urbano.

Subcapítulo 5.2.1 Condiciones generales.

Artículo 5.2.1.1 Determinación de alineaciones.

En Suelo Urbano, el presente Plan General define las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación correspondientes. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. Las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura. Así mismo se podrá definir el trazado de nuevos viales públicos que no afecten a la ordenación estructural, mediante un Estudio de Detalle que fije las alineaciones y rasantes, siempre y cuando se respeten los criterios anteriores.

Artículo 5.2.1.2 Determinación de rasantes.

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de algunas de las situaciones siguientes asimilable en cada caso:

- Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.
- Para aquellas calles carentes de urbanización, el preceptivo proyecto de urbanización fijará la rasante definitiva conforme al criterio establecido por los servicios técnicos municipales

Artículo 5.2.1.3 Ordenanzas tipológicas.

El Plan General de Ordenación Urbana establece la ordenación urbanística detallada en todo el suelo urbano y urbanizable mediante la determinación de una serie de ordenanzas tipológicas o de edificación para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación detallada propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas ordenanzas tipológicas o de edificación se recoge en los planos de ordenación correspondiente del presente Plan General. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas de la presente Normativa.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes Ordenanzas tipológicas que establece el presente Plan General.

- 1. Residencial tradicional**
- 2. Residencial en ensanche**
- 3. Residencial periférico**
- 4. Polígono industrial**
- 5. Almacenaje agroganadero**
- 6. Equipamiento**

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de edificación para cada una de ellas, en particular.

- La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
- La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en esta normativa a las categorías de mayoritario, permitido y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en esta normativa.

**Subcapítulo 5.2.2 Condiciones particulares.**

La edificabilidad máxima en parcelas de Unidades de Actuación, se ajustará a la establecida para cada una en las fichas de la Ordenación Detallada.

Artículo 5.2.2.1 Residencial tradicional.

01	Residencial tradicional
Tipología edificatoria	ALINEADA A VIAL - EMC
Parcela	
Superficie mínima	100,00 m ²
Frente mínimo	5,00 m
Posición de la edificación	
Fondo máximo edificable	25,00 m
Retranqueo a fachada	0,00 m
Retranqueo a linderos laterales	0,00 m
Cuerpos volados	
Permitidos	TODOS
No permitidos	-
Saliente máximo	0,60 m
Altura mínima	3,20 m
Patios	
Patios	Según regulación vigente en la CA
Ocupación	
Ocupación planta baja (1)	80% en general
Ocupación resto plantas	80% en general
Altura de la edificación	
Altura de la edificación (plantas)	II
Altura de la edificación (m)	7.50 m
Altura total de la edificación	Según volumen máximo
Altura de planta baja	3,00 m
Sótanos	Se permiten
Semisótanos	Se permiten
Bajo cubiertas	Se permiten
Pendiente máxima cubierta	35%
Elementos salientes	
Elementos salientes PB	Permitidos
Elementos salientes otras plantas	Permitidos
Número de plantas máx.	2
Plazas de aparcamiento	1 cada 200 m ²
Marquesinas / banderines / toldos	Se permiten
Materiales	s/ conds. grales.
Parámetros estéticos	s/ conds. grales.
Buhardas	No se permiten
Compatibilidad de usos	
Usos permitidos pormenorizados	RU/RP/RC
	IP/IA Grupos I y II
	TC/TH/TO/TR: Todos
	DC/DV/DE: Todos
Usos prohibidos pormenorizados	AA
	IP/IA Grupos III y IV

(1) Hasta 100% con limitación de la edificabilidad a 1,60 m²/m²s.

**Artículo 5.2.2.2 Residencial en ensanche.**

02	Residencial en ensanche	
	Tipología edificatoria	ALINEADA A VIAL - EMC
Parcela		
	Superficie mínima	120,00 m ²
	Frente mínimo	7,00 m
Posición de la edificación		
	Fondo máximo edificable	25,00 m
	Retranqueo a fachada	0,00 m
	Retranqueo a linderos laterales	0,00 m
Cuerpos volados		
	Permitidos	TODOS
	No permitidos	-
	Saliente máximo	0,60 m
	Altura mínima	3,20 m
Patios		
	Patios	Según regulación vigente en la CA
Ocupación		
	Ocupación planta baja (1)	80%
	Ocupación resto plantas	50%
Altura de la edificación		
	Altura de la edificación (plantas)	II
	Altura de la edificación (m)	7.50 m
	Altura total de la edificación	Según volumen máximo
	Altura de planta baja	3,00 m
	Sótanos	Se permiten
	Semisótanos	Se permiten
	Bajo cubiertas	Se permiten
	Pendiente máxima cubierta	35%
Elementos salientes		
	Elementos salientes PB	Permitidos
	Elementos salientes otras plantas	Permitidos
	Número de plantas máx.	2
	Plazas de aparcamiento	1 cada 200 m ²
	Marquesinas / banderines / toldos	Se permiten
	Materiales	s/ cond. gales.
	Parámetros estéticos	s/ cond. gales.
	Buhardas	No se permiten
Compatibilidad de usos		
	Usos permitidos pormenorizados	RU/RP/RC
		IP/IA Grupos I y II
		TC/TH/TO/TR: Todos
		DC/DV/DE: Todos
	Usos prohibidos pormenorizados	AA
		IP/IA Grupos III y IV

(1) Hasta 100% con limitación de la edificabilidad a 1,30 m²/m²s.

**Artículo 5.2.2.3 Residencial periférico.**

03	Residencial periférico
Tipología edificatoria	AISLADA ADOSADA - EAA
Parcela	
Superficie mínima	200,00 m ²
Frente mínimo	10,00 m
Posición de la edificación	
Fondo máximo edificable	25,00 m
Retranqueo a fachada	4,50 m
Retranqueo a linderos laterales	3,00 m
Cuerpos volados	
Permitidos	TODOS
No permitidos	-
Saliente máximo	0,60 m
Altura mínima	3,20 m
Patios	
Patios	Según regulación vigente en la CA
Ocupación	
Ocupación planta baja (1)	50%
Ocupación resto plantas	40%
Altura de la edificación	
Altura de la edificación (plantas)	II
Altura de la edificación (m)	7.50 m
Altura total de la edificación	Según volumen máximo
Altura de planta baja	3,00 m
Sótanos	Se permiten
Semisótanos	Se permiten
Bajo cubiertas	Se permiten
Pendiente máxima cubierta	35%
Elementos salientes	
Elementos salientes PB	Permitidos
Elementos salientes otras plantas	Permitidos
Número de plantas máx.	2
Plazas de aparcamiento	1 cada 200 m ²
Marquesinas / banderines / toldos	Se permiten
Materiales	s/ conds. gales.
Parámetros estéticos	s/ conds. gales.
Buhardas	Se permiten
Compatibilidad de usos	
Usos permitidos pormenorizados	RU/RP/RC IP/IA Grupos I y II
	TC/TH/TO/TR: Todos
	DC/DV/DE: Todos
Usos prohibidos pormenorizados	AA IP/IA Grupos III y IV

(1) Hasta 90% con limitación de la edificabilidad a 0,90 m²t/m²s.

**Artículo 5.2.2.4 Almacenaje Agroganadero.**

05	Almacenaje Agroganadero
Tipología edificatoria	AISLADA EXENTA - EAV
Parcela	
Superficie mínima	250,00 m ²
Frente mínimo	10,00 m
Posición de la edificación	
Fondo máximo edificable	-
Retranqueo a fachada	0 / 5 m
Retranqueo a linderos laterales	0 / 3 m
Cuerpos volados	
Permitidos	TODOS
No permitidos	-
Saliente máximo	0,60 m
Altura mínima	3,20 m
Patios	
Patios	-
Ocupación	
Ocupación planta baja	100%
Ocupación resta plantas	20%
Altura de la edificación	
Altura de la edificación (plantas)	II
Altura de la edificación (m)	9,00 m a cumbre, salvo elementos propios y puntuales de la actividad que requieran altura mayor
Altura total de la edificación	Según volumen máximo
Altura de planta baja	3,50 m
Sótanos	Se permiten
Semisótanos	Se permiten
Bajo cubiertas	Se permiten
Pendiente máxima cubierta	-
Elementos salientes	
Elementos salientes PB	Permitidos
Elementos salientes otras plantas	Permitidos
Número de plantas máx.	2
Plazas de aparcamiento	1 cada 300 m ²
Marquesinas / banderines / toldos	Se permiten
Materiales	s/ conds. grales.
Parámetros estéticos	s/ conds. grales.
Buhardas	No se permiten
Compatibilidad de usos	
Usos permitidos pormenorizados	AA: Agroganadero IP/IA Grupos I y II
	DC/DV/DE: Dotacional
Usos prohibidos pormenorizados	RU/RP/RC
	TC/TH/TO/TR: Todos
	IP/IA Grupo IV

**Artículo 5.2.2.5 Equipamientos.**

06	Equipamientos
Tipología edificatoria	AISLADA EXENTA - EAE
Parcela	
Superficie mínima	200,00 m ²
Frente mínimo	10,00 m
Posición de la edificación	
Fondo máximo edificable	-
Retranqueo a fachada	-
Retranqueo a linderos laterales	-
Cuerpos volados	
Permitidos	TODOS
No permitidos	-
Saliente máximo	-
Altura mínima	3,20 m
Patios	
Patios	-
Ocupación (1)	
Ocupación planta baja	100 %
Ocupación resto plantas	100 %
Altura de la edificación	
Altura de la edificación (plantas)	II
	9,00 m a cumbrera, salvo elementos necesarios y puntuales del edificio que requieran altura mayor
Altura de la edificación (m)	Según volumen máximo
Altura total de la edificación	
Altura de planta baja	3,50 m
Sótanos	Se permiten
Semisótanos	Se permiten
Bajo cubiertas	Se permiten
Pendiente máxima cubierta	-
Elementos salientes	
Elementos salientes PB	Permitidos
Elementos salientes otras plantas	Permitidos
Número de plantas máx.	2
Plazas de aparcamiento	1 cada 200 m ²
Marquesinas / banderines / toldos	Se permiten
Materiales	s/ conds. gales.
Parámetros estéticos	s/ conds. gales.
Compatibilidad de usos	
Usos permitidos pormenorizados	Dotacional
Usos prohibidos pormenorizados	Restantes

(1) El uso dotacional público no consumirá aprovechamiento urbanístico.



Capítulo 5.3 Gestión.

Artículo 5.3.1.1 Desarrollo de los sistemas de actuación.

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema propuesto en la ficha o que determine en el procedimiento de aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 5.3.1.2 Delimitación de unidades de actuación.

Conforme al artículo 124 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística y en los Programas de Ejecución, conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse con los límites y conforme a lo previsto en el artículo 124.2 de la Ley 15/2001, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.



Suelo urbanizable
Artículo 5.3.1.3 Sector S1

Nombre		S1	
Unidad de actuación en suelo urbanizable			
Superficie bruta total unidad	18.570 m ²	Área de reparto	AR S1
Aprovechamiento objetivo	14.973,60 m ²	Aprovechamiento neto	0,81 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación		Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX	
Instrumento de gestión		Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece	
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	0,00 m ²	Equipamientos	0,00 m ²
		Zonas Verdes	0,00 m ²
Cesión de viario	6.092 m ²		
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso Industrial	12.478 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso industrial resultante de OD	1,20 m ² t/m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Aprovechamiento Lucrativo	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	77	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	2
Ordenanzas de aplicación			
Polígono Industrial. Usos: regulados por las ordenanzas zonales.			



Subcapítulo 5.3.2 Suelo urbano

Artículo 5.3.2.1 Unidad de actuación UA-1

Nombre		UA.01	
Unidad de actuación en suelo urbano no consolidado			
Superficie bruta total unidad	8.965 m ²	Área de reparto	AR.01
Aprovechamiento objetivo	6.275,50 m ²	Aprovechamiento neto	0,70 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación		Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX	
Instrumento de gestión		Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece	
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	896,50 m ²	Equipamientos	896,50 m ²
		Zonas Verdes	0,00 m ²
Cesión de viario	1.538,78 m ²		
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso Residencial	6.529,72 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso residencial resultante de OD	0,96 m ² /m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Lucrativo Aprovechamiento	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	32	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	1
Ordenanzas de aplicación			



Residencial tradicional, Residencial de ensanche, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido para esta unidad en la ficha.
Usos: regulados por las ordenanzas zonales.

**Artículo 5.3.2.2 Unidad de actuación UA-2**

Nombre			
Unidad de actuación en suelo urbano no consolidado		UA.02	
Superficie bruta total unidad	3.854 m ²	Área de reparto	AR.02
Aprovechamiento objetivo	2.697,80 m ²	Aprovechamiento neto	0,70 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación		Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX, incluido OPO en aplicación de la D.A. 3ª de la LSOTEX	
Instrumento de gestión		Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece	
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	385,40 m ²	Equipamientos	0,00 m ²
Cesión de viario	957 m ²	Zonas Verdes	385,40 m ²
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso Residencial	2.511,60 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso residencial resultante de OD	1,07 m ² /m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Aprovechamiento Lucrativo	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	14	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	1
Ordenanzas de aplicación			
Residencial tradicional, Residencial de ensanche, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido para esta unidad en la ficha. Usos: regulados por las ordenanzas zonales.			



Artículo 5.3.2.3 Unidad de actuación UA-3

Nombre		UA.03	
Unidad de actuación en suelo urbano no consolidado			
Superficie bruta total unidad	4.956 m ²	Área de reparto	AR.03
Aprovechamiento objetivo	3.469,20 m ²	Aprovechamiento neto	0,70 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación	Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX, incluido OPO en aplicación de la D.A. 3ª de la LSOTEX		
Instrumento de gestión	Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece		
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	495,60 m ²	Equipamientos	0,00 m ²
Cesión de viario	1.229 m ²	Zonas Verdes	495,60 m ²
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso Residencial	3.231,40 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso residencial resultante de OD	1,07 m ² /m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Aprovechamiento Lucrativo	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	19	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	1
Ordenanzas de aplicación			
Residencial tradicional, Residencial de ensanche, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido para esta unidad en la ficha. Usos: regulados por las ordenanzas zonales.			

**Artículo 5.3.2.4 Unidad de actuación UA-4**

Nombre		UA.04	
Unidad de actuación en suelo urbano no consolidado			
Superficie bruta total unidad	4.027 m ²	Área de reparto	AR.04
Aprovechamiento objetivo	2.818,90 m ²	Aprovechamiento neto	0,70 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación	Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX, incluido OPO en aplicación de la D.A. 3ª de la LSOTEX		
Instrumento de gestión	Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece		
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	402,70 m ²	Equipamientos	0,00 m ²
Cesión de viario	1.238 m ²	Zonas Verdes	402,70 m ²
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso Residencial	2.386,30 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso residencial resultante de OD	1,18 m ² /m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Aprovechamiento Lucrativo	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	14	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	1
Ordenanzas de aplicación			
Residencial tradicional, Residencial de ensanche, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido para esta unidad en la ficha. Usos: regulados por las ordenanzas zonales.			

**Artículo 5.3.2.5 Unidad de actuación UA-5**

Nombre		UA.05	
Unidad de actuación en suelo urbano no consolidado			
Superficie bruta total unidad	5.033 m ²	Área de reparto	AR.05
Aprovechamiento objetivo	3.523,10 m ²	Aprovechamiento neto	0,70 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación		Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX, incluido OPO en aplicación de la D.A. 3ª de la LSOTEX	
Instrumento de gestión		Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece	
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	503,30 m ²	Equipamientos	503,30 m ²
Cesión de viario	1.274 m ²	Zonas Verdes	0,00 m ²
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso Residencial	3.255,70 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso residencial resultante de OD	1,08 m ² /m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Aprovechamiento Lucrativo	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	21	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	1
Ordenanzas de aplicación			
Residencial tradicional, Residencial periférico, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido para esta unidad en la ficha. Usos: regulados por las ordenanzas zonales.			



Artículo 5.3.2.6 Unidad de actuación UA-6

Nombre		UA.06	
Unidad de actuación en suelo urbano no consolidado			
Superficie bruta total unidad	12.019 m ²	Área de reparto	AR.06
Aprovechamiento objetivo	8.413,30 m ²	Aprovechamiento neto	0,70 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación		Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX	
Instrumento de gestión		Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece	
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	1.201,90 m ²	Equipamientos	578,05 m ²
		Zonas Verdes	623,85 m ²
Cesión de viario	3.619,26 m ²		
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso Residencial	7.197,84 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso residencial resultante de OD	1,168m ² /m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Aprovechamiento Lucrativo	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	42	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	2
Ordenanzas de aplicación			
Residencial tradicional, Residencial periférico, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido para esta unidad en la ficha. Usos: regulados por las ordenanzas zonales.			



Artículo 5.3.2.7 Unidad de actuación UA-7

Nombre		UA.07	
Unidad de actuación en suelo urbano no consolidado			
Superficie bruta total unidad	14.724 m ²	Área de reparto	AR.07
Aprovechamiento objetivo	10.306,80m ²	Aprovechamiento neto	0,70 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación		Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX	
Instrumento de gestión		Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece	
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	1.472,40 m ²	Equipamientos	1.472,40 m ²
		Zonas Verdes	0,00 m ²
Cesión de viario	3.812,24 m ²		
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso Residencial	9.439,36 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso residencial resultante de OD	1,09 m ² t/m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Aprovechamiento Lucrativo	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	53	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	2
Ordenanzas de aplicación			
Residencial tradicional, Residencial periférico, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido para esta unidad en la ficha. Usos: regulados por las ordenanzas zonales.			



Artículo 5.3.2.8 Unidad de actuación UA-8

Nombre		UA.08	
Unidad de actuación en suelo urbano no consolidado			
Superficie bruta total unidad	12.397 m ²	Área de reparto	AR.08
Aprovechamiento objetivo	8.677,90 m ²	Aprovechamiento neto	0,70 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación		Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX	
Instrumento de gestión		Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece	
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	1.239,70 m ²	Equipamientos	1.239,70 m ²
		Zonas Verdes	0,00 m ²
Cesión de viario	3.166,90 m ²		
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso Residencial	7.990,40 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso residencial resultante de OD	1,086m ² /m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Aprovechamiento Lucrativo	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	47	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	2
Ordenanzas de aplicación			
Residencial tradicional, Residencial de ensanche, Residencial periférico, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido para esta unidad en la ficha. Usos: regulados por las ordenanzas zonales.			



Artículo 5.3.2.9 Unidad de actuación UA-9

Nombre		UA.09	
Unidad de actuación en suelo urbano no consolidado			
Superficie bruta total unidad	4.703 m ²	Área de reparto	AR.09
Aprovechamiento objetivo	3.292,10 m ²	Aprovechamiento neto	0,70 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación	Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX, incluido OPO en aplicación de la D.A. 3ª de la LSOTEX		
Instrumento de gestión	Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece		
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	470,30 m ²	Equipamientos	470,30 m ²
		Zonas Verdes	0,00 m ²
Cesión de viario	1.399,23 m ²		
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso Residencial	2.833,47 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso residencial resultante de OD	1,16 m ² t/m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Aprovechamiento Lucrativo	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	25	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	1
Ordenanzas de aplicación			
Residencial tradicional, Residencial periférico, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido para esta unidad en la ficha. Usos: regulados por las ordenanzas zonales.			

**Artículo 5.3.2.10 Unidad de actuación UA-10**

Nombre		UA.10	
Unidad de actuación en suelo urbano no consolidado			
Superficie bruta total unidad	13.537 m ²	Área de reparto	AR.10
Aprovechamiento objetivo	9.475,90 m ²	Aprovechamiento neto	0,70 m ² /m ²
Gestión de suelo			
Sistema de actuación		Cualquiera de los contemplados en la LOSOTEX	
Instrumento de gestión		Programa de ejecución Orden de prioridad: No se establece	
Reserva Dotacionales Públicos sistema Local			
Cesión de dotacional total	1.353,70 m ²	Equipamientos	334,25 m ²
		Zonas Verdes	1.019,45 m ²
Cesión de viario	3.643,11 m ²		
Aprovechamiento lucrativo			
Superficie de suelo Uso	8.540,19 m ²	Edificabilidad neta por parcelas uso resultante de OD	1,109m ² /m ² s
Superficie mínima Vivienda Protegida	0,00 m ²	Cesión Aprovechamiento Lucrativo	0,00 m ²
Otras determinaciones			
Plazas de aparcamiento anexas al viario público	62	Destinadas a personas con movilidad reducida de las totales	2
Ordenanzas de aplicación			
Almacenaje agroganadero, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela, que se ajustará al valor establecido para esta unidad en la ficha. Usos: regulados por las ordenanzas zonales.			



Capítulo 5.4 Sistemas locales.

Artículo 5.4.1.1 Uso de comunicaciones

Constituyen la red secundaria del uso Dotacional-comunicaciones el resto del viario del municipio no incluido como perteneciente al sistema general

Artículo 5.4.1.2 Zonas verdes.

Constituye la Red Secundaria de Zonas Verdes conjunto de espacios e instalaciones asociadas destinados a expansión y recreo de la población, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte, que no tengan carácter de red básica.

Designación	Nombre	Superficie	Titular
SL-DV-1	Zonas Verdes UA-1	0,00 m ²	Propietarios UA-1
SL-DV-2	Zonas Verdes UA-2	385,40 m ²	Propietarios UA-2
SL-DV-3	Zonas Verdes UA-3	495,60 m ²	Propietarios UA-3
SL-DV-4	Zonas Verdes UA-4	402,70 m ²	Propietarios UA-4
SL-DV-5	Zonas Verdes UA-5	0,00 m ²	Propietarios UA-5
SL-DV-6	Zonas Verdes UA-6	623,85 m ²	Propietarios UA-6
SL-DV-7	Zonas Verdes UA-7	0,00 m ²	Propietarios UA-7
SL-DV-8	Zonas Verdes UA-8	0,00 m ²	Propietarios UA-8
SL-DV-9	Zonas Verdes UA-9	0,00 m ²	Propietarios UA-9
SL-DV-10	Zonas Verdes UA-10	1.019,45 m ²	Propietarios UA-10
SL-DV-11	Zonas Verdes S-1	0,00 m ²	Propietarios S-1
SL-DV-12	Zona Verde Ctra. Tamurejo	833,00 m ²	Ayuntamiento
		3.760,00 m²	

Artículo 5.4.1.3 Equipamientos comunitarios.

Se incluye relación de Sistemas Locales existentes y/o previstos:

Designación	Nombre	Superficie	Titular
SL-EQ-1	Equipamientos UA-1	896,50 m ²	Propietarios UA-1
SL-EQ-2	Equipamientos UA-2	0,00 m ²	Propietarios UA-2
SL-EQ-3	Equipamientos UA-3	0,00 m ²	Propietarios UA-3
SL-EQ-4	Equipamientos UA-4	0,00 m ²	Propietarios UA-4
SL-EQ-5	Equipamientos UA-5	503,30 m ²	Propietarios UA-5
SL-EQ-6	Equipamientos UA-6	578,05 m ²	Propietarios UA-6
SL-EQ-7	Equipamientos UA-7	1.472,40 m ²	Propietarios UA-7
SL-EQ-8	Equipamientos UA-8	1.239,70 m ²	Propietarios UA-8
SL-EQ-9	Equipamientos UA-9	470,30 m ²	Propietarios UA-9
SL-EQ-10	Equipamientos UA-10	334,25 m ²	Propietarios UA-10
		5.494,50 m²	

Capítulo 5.5 Infraestructuras

Subcapítulo 5.5.1 Abastecimiento.

Denominación: Red Interior de abastecimiento. En algunos ámbitos de aplicación la red interior de abastecimiento es existente y válida. En los demás ámbitos se ha propuesto una solución.

Ámbito de aplicación: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7, UA-8, UA-9, UA-10 y S-01.

Estado infraestructura: propuesto.

Descripción: red de abastecimiento interior propuesto

Disposición abastecimiento: subterráneo bajo acerado con los accesorios y elementos singulares adecuados.

DIÁMETRO: 100 mm

TIPO DE MATERIAL: PVC

Subcapítulo 5.5.2 Alumbrado

Denominación: Red Interior de Alumbrado propuesta.

Ámbito de aplicación: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7, UA-8, UA-9, UA-10 y S-01.

Estado infraestructura: Propuesto.

Descripción: 2x150+95 N (Al). Tensión nominal 0,6/1 kV; Conductores de fase y neutro: Aluminio; Sección conductores: 150 mm²; Sección neutro: 95 mm²; Aislamiento: Polietileno reticulado. Para acometidas se empleará secciones de 50 mm². Se tendrá en cuenta el Reglamento de Baja Tensión y las Normas Particulares de la Compañía, para zanjas y acometidas y demás singularidades de la instalación de alumbrado. La línea de alumbrado se ejecutará sobre acerado de forma subterránea.

Tipo de alumbrado: Se propone el modelo URBAN BRA-23501 AP de ROS Iluminación. Puede ser válida cualquier farola que cumpla la premisa de 20 lux de iluminación en viario.

Subcapítulo 5.5.3 Red viaria.

Denominación: Red Viaria Propuesta.

Ámbito de aplicación: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7, UA-8, UA-9, UA-10 y S-01.

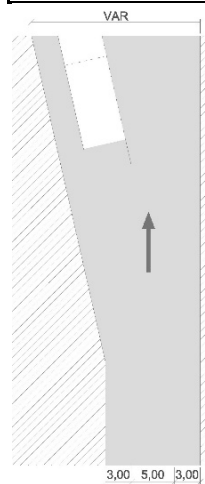
Estado infraestructura: propuesto

Tipo de material: mezclas bituminosas.

Otras determinaciones: los viarios de nueva creación están sujetos a dos condicionantes: la normativa aplicable y el número de aparcamientos que haya que disponer en ellos en función de la ordenación del ámbito en que se encuentren.

En este Plan General los viarios contemplados en la ordenación detallada son los siguientes:

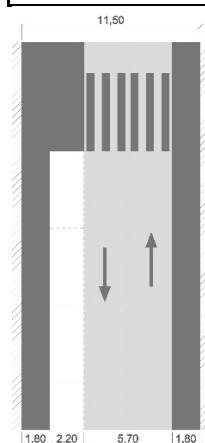
Viario tipo 1	Viario mixto peatonal-rodado mínimo sin aparcamiento.
---------------	-------------------------------------------------------



El viario existente se ajustará a lo establecido para viales mixtos con plataforma única, teniendo preferencia el tránsito peatonal. Cuando sea posible localizar plazas de aparcamiento, se reservarán el número de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, reglamentariamente establecido. Los elementos de urbanización, itinerarios peatonales e intersecciones o cruces con los itinerarios vehiculares, nivel mínimo de iluminación y señalización, se ajustarán a lo establecido en el Decreto 135/2018, en la Orden VIV/561/2010 o en la normativa vigente en materia de accesibilidad que las sustituya.

El ancho total del vario es variable en este tipo.

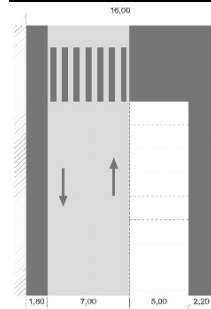
Viario tipo 2	Viario de doble sentido con aparcamiento en línea a un lado
---------------	-------------------------------------------------------------



Se considera un ancho mínimo de carril de rodadura de 2.85 metros para cada sentido, con aparcamientos en línea a un lado de dimensiones 2.20 x 5.00 metros. Se reservarán el número de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, reglamentariamente establecido. Los elementos de urbanización, itinerarios peatonales e intersecciones o cruces con los itinerarios vehiculares, nivel mínimo de iluminación y señalización, se ajustarán a lo establecido en el Decreto 135/2018, en la Orden VIV/561/2010 o en la normativa vigente en materia de accesibilidad que las sustituya.

El ancho total del vario es de 11.50 metros.

Viaro tipo 3	Viaro de doble sentido con aparcamiento en batería a un lado
---------------------	---------------------------------------------------------------------



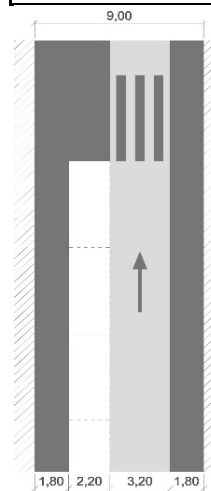
Se considera un ancho mínimo de carril de rodadura de 3.50 metros para cada sentido, con aparcamientos en batería a un lado de dimensiones 2.20 x 5.00 metros.

Se reservarán el número de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, reglamentariamente establecido.

Los elementos de urbanización, itinerarios peatonales e intersecciones o cruces con los itinerarios vehiculares, nivel mínimo de iluminación y señalización, se ajustarán a lo establecido en el Decreto 135/2018, en la Orden VIV/561/2010 o en la normativa vigente en materia de accesibilidad que las sustituya.

El ancho total del vario es de 16.00 metros.

Viaro tipo 4	Viaro de sentido único con aparcamiento en línea a un lado
---------------------	-------------------------------------------------------------------

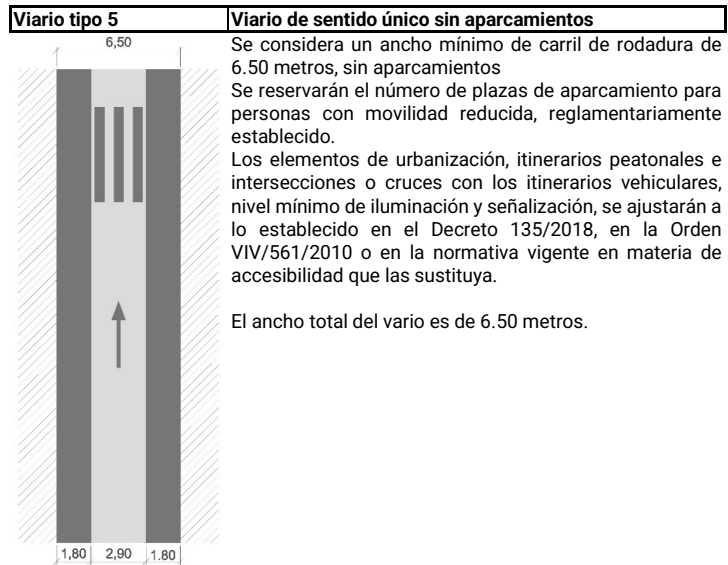


Se considera un ancho mínimo de carril de rodadura de 3.50 metros, con aparcamientos en línea a un lado de dimensiones 2.20 x 5.00 metros.

Se reservarán el número de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, reglamentariamente establecido.

Los elementos de urbanización, itinerarios peatonales e intersecciones o cruces con los itinerarios vehiculares, nivel mínimo de iluminación y señalización, se ajustarán a lo establecido en el Decreto 135/2018, en la Orden VIV/561/2010 o en la normativa vigente en materia de accesibilidad que las sustituya.

El ancho total del vario es de 9.00 metros.



Subcapítulo 5.5.4 Saneamiento.

Denominación: red de saneamiento interior. En algunos ámbitos de aplicación la red de saneamiento se encuentra existente y en funcionamiento, considerándose válida para las nuevas actuaciones.

Ámbito de aplicación: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7, UA-8, UA-9, UA-10 y S-01.

Estado infraestructura: propuesto

Disposición saneamiento: subterránea en eje de calle con pozos de saneamiento a menos de 40 metros.

Diámetro: 400-600 mm

Tipo de material: PVC-U corrugado.

Subcapítulo 5.5.5 Electricidad baja tensión.

Denominación: Red Interior de Baja Tensión propuesta

Ámbito de aplicación: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7, UA-8, UA-9, UA-10 y S-01.

Estado infraestructura: propuesto.

Descripción: 3x240+150n (al). Tensión nominal 0,6/1 kv; conductores de fase y neutro: aluminio; sección conductores: 240 mm²; sección neutro: 150 mm²; aislamiento: polietileno reticulado.

Disposición electricidad: líneas subterráneas de baja tensión serán cables unipolares de aluminio, aislamiento xlpe. Se ejecutarán las zanjas y canalizaciones según establezca el reglamento de baja tensión y la empresa suministradora.

Tensión: 400 v

Subcapítulo 5.5.6 Telecomunicaciones. Recomendaciones de la Subdirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual.

De conformidad con los principios de colaboración y cooperación a los que se refiere el artículo 50.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y a fin de promover la adecuación de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones, se recogen, a continuación, a título informativo, las principales consideraciones de carácter general contenidas en dicha normativa:

a) Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario para la instalación, despliegue y explotación de la red en la medida prevista en el proyecto técnico presentado y siempre que no existan otras alternativas técnica o económicamente viables, ya sea a través de su expropiación forzosa o mediante la declaración de servidumbre forzosa de paso para la instalación, despliegue y explotación de infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas. En ambos casos



tendrán la condición de beneficiarios en los expedientes que se tramiten, conforme a lo dispuesto en la legislación sobre expropiación forzosa. Los operadores asumirán los costes a los que hubiera lugar por esta ocupación.

La ocupación de la propiedad privada se llevará a cabo tras la instrucción y resolución por este Ministerio, del oportuno procedimiento, en que deberán cumplirse todos los trámites y respetarse todas las garantías establecidas a favor de los titulares afectados en la legislación de expropiación forzosa.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público, en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. Los titulares del dominio público garantizarán el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias, sin que en ningún caso pueda establecerse derecho preferente o exclusivo alguno de acceso u ocupación de dicho dominio público en beneficio de un operador determinado o de una red concreta de comunicaciones electrónicas. En particular, la ocupación o el derecho de uso de dominio público para la instalación o explotación de una red no podrá ser otorgado o asignado mediante procedimientos de licitación.

Se podrán celebrar acuerdos o convenios entre los operadores y los titulares o gestores del dominio público para facilitar el despliegue simultáneo de otros servicios, que deberán ser gratuitos para las Administraciones y los ciudadanos, vinculados a la mejora del medio ambiente, de la salud pública, de la seguridad pública y de la protección civil ante catástrofes naturales o para mejorar o facilitar la vertebración y cohesión territorial y urbana o contribuir a la sostenibilidad de la logística urbana.

La propuesta de acuerdo o convenio para la ocupación del dominio público deberá incluir un plan de despliegue e instalación con el contenido previsto en el artículo 49.9 de esta ley. Transcurrido el plazo máximo de tres meses desde su presentación, el acuerdo o convenio se entenderá aprobado si no hubiera pronunciamiento expreso en contra justificado adecuadamente.

Así pues, en primer lugar y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.3 de la mencionada Ley, la normativa elaborada por cualquier Administración Pública que afecte a la instalación o explotación de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberá, en todo caso, contemplar la necesidad de instalar y explotar redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados y reconocer el derecho de ocupación del dominio público o la propiedad privada para la instalación, despliegue o explotación de dichas redes y recursos asociados.

Además, las normas que al respecto se dicten por las correspondientes Administraciones deberán cumplir, al menos, los siguientes requisitos:

- Ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la Administración competente, así como en la página web de dicha Administración Pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.

- Prever un procedimiento rápido, sencillo, eficiente y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación, que no podrá exceder de cuatro meses contados a partir de la presentación de la solicitud. No obstante, la obtención de permisos, autorizaciones o licencias relativos a las obras civiles necesarias para desplegar elementos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas de alta o muy alta capacidad, las Administraciones públicas concederán o denegarán los mismos dentro de los tres meses siguientes a la fecha de recepción de la solicitud completa. Excepcionalmente, y mediante resolución motivada comunicada al solicitante tras expirar el plazo inicial, este plazo podrá extenderse un mes más, no pudiendo superar el total de cuatro meses desde la fecha de recepción de la solicitud completa. La Administración Pública competente podrá fijar unos plazos de resolución inferiores.

- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.

- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en esta Ley en protección de los derechos de los operadores. En particular, la exigencia de documentación que los operadores deban aportar deberá ser motivada, tener una justificación objetiva, ser proporcionada al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario y al principio de reducción de cargas administrativas.

b) Ubicación y uso compartidos de la propiedad pública o privada.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, los operadores de comunicaciones electrónicas podrán celebrar de manera voluntaria acuerdos entre sí para determinar las condiciones para la ubicación o el uso compartido de sus infraestructuras, con plena sujeción a la normativa de defensa de la competencia.

Las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación y el uso compartidos de elementos de red y recursos asociados, así como la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, en particular con vistas al despliegue de elementos de las redes de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.2 de dicha Ley también podrá imponerse de manera obligatoria la ubicación compartida de elementos de red y recursos asociados y la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, a los operadores que tengan derecho a la ocupación de la propiedad pública o privada.

Cuando una Administración pública competente considere que por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial se justifica la imposición de la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada,



podrá instar de manera motivada a este Ministerio el inicio del oportuno procedimiento. En estos casos, antes de imponer la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada, el citado departamento ministerial abrirá un trámite para que la Administración pública competente que ha instado el procedimiento pueda efectuar alegaciones durante un plazo de 15 días hábiles.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser objetivas, transparentes, no discriminatorias y proporcionadas y, cuando proceda, se aplicarán de forma coordinada con las Administraciones competentes correspondientes y con la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

c) Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

El artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y que su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes, así como, que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Asimismo, en su artículo 49.4, dicha Ley establece que la normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las disposiciones necesarias para:

- Impulsar o facilitar la instalación o explotación de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial.

- Para garantizar la libre competencia en la instalación o explotación de redes y recursos asociados y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas.

- Para garantizar la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras.

En consecuencia, dicha normativa o instrumentos de planificación:

- No podrán establecer restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores

- Ni imponer soluciones tecnológicas concretas,

- Ni imponer itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición deberá estar plenamente justificado por razones de medio ambiente, seguridad pública u ordenación urbana y territorial e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las administraciones públicas deben contribuir a garantizar y hacer real una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras identificando dichos lugares y espacios físicos en los que poder cumplir el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas como que se obtenga un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial.

En cualquier caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 49.5 de la citada Ley General de Telecomunicaciones,

la normativa elaborada por las administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas y los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán cumplir con lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones. En particular, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, establecidos en la disposición adicional decimotercera de la Ley General de Telecomunicaciones y en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

d) Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

El artículo 49.9 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece distintos regímenes de autorización por parte de las Administraciones Públicas competentes:

1. Para la instalación o explotación de las estaciones o infraestructuras radioeléctricas y recursos asociados en dominio privado no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, de carácter medioambiental ni otras de clase similar o análogas, excepto en edificaciones del patrimonio histórico-artístico con la categoría de bien de interés cultural declarada por las autoridades competentes o cuando ocupen una



superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

2. Para la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas fijas o de estaciones o infraestructuras radioeléctricas y sus recursos asociados en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse la obtención de licencia o autorización previa de obras, instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado voluntariamente a la Administración Pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplan dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

3. Para la instalación y despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados que deban realizarse en dominio público, las Administraciones públicas podrán establecer, cada una en el ámbito exclusivo de sus competencias y para todos o algunos de los casos, que la tramitación se realice mediante declaración responsable o comunicación previa.

Asimismo, hay que señalar que la eliminación de licencias incluye todos los procedimientos de control ambiental que obligan a los interesados a obtener una autorización (con la denominación que en cada Comunidad Autónoma se le dé: licencia ambiental, licencia de actividad clasificada, informe de impacto ambiental, informe de evaluación ambiental, etc.).

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

Siempre que resulte posible, se recomienda que cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con una infraestructura de red o una estación radioeléctrica, exista la posibilidad de tramitar conjuntamente las declaraciones responsables que resulten de aplicación.

En lo que se refiere concretamente a las licencias de obras, adicionalmente a lo señalado en párrafos anteriores, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. A este respecto, las obras de instalación de infraestructuras de red o estaciones radioeléctricas en edificaciones de dominio privado no requerirán la obtención de licencia de obras o edificación ni otras autorizaciones, si bien, en todo caso el promotor de las mismas habrá de presentar ante la autoridad competente en materia de obras de edificación una declaración responsable donde conste que las obras se llevarán a cabo según un proyecto o una memoria técnica suscritos por técnico competente, según corresponda, justificativa del cumplimiento de los requisitos aplicables del Código Técnico de la Edificación. Una vez ejecutadas y finalizadas las obras de instalación de las infraestructuras de las redes de comunicaciones electrónicas, el promotor deberá presentar ante la autoridad competente una comunicación de la finalización de las obras y de que las mismas se han llevado a cabo, según el proyecto o memoria técnicos.

Respecto a la instalación o explotación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.10, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio o urbanismo, salvo en los supuestos de edificios o lugares de valor arquitectónico, histórico o natural que estén protegidos de acuerdo con la legislación nacional o, en su caso, por motivos de seguridad pública o seguridad nacional. Por otra parte, la instalación de los puntos de acceso inalámbrico para pequeñas áreas y sus recursos asociados no está sujeta a la exigencia de tributos por ninguna Administración Pública, excepto la tasa general de operadores y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 52.

Por último, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.11, en el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas y sus recursos asociados, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin cambiar la ubicación de los elementos de soporte ni variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las Administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo, dominio público hidráulico, de carreteras o medioambientales, siempre y cuando no suponga un riesgo estructural para la infraestructura sobre la que se asienta la red.

e) Características de las infraestructuras que las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

La planificación urbanística implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.



Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas han ido introduciendo la necesidad de establecer, como uno de los elementos integrantes de los planes de desarrollo territoriales, las grandes redes de telecomunicaciones; asimismo, los planes de ordenación municipal deben facilitar el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas que permiten el acceso de los ciudadanos, a los diferentes servicios proporcionados por estas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se contemplen en los instrumentos de planificación urbanística deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico.

En particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.5 de la Ley General de Telecomunicaciones, deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la disposición adicional decimotercera de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha disposición adicional decimotercera, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización (UNE), que pueden obtenerse en la sede de la Asociación: c/ Génova, nº6 – 28004 Madrid o en su página web: <http://www.une.org>

Las referencias y contenido de dichas normas son:

- UNE 133100-1:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos.

- UNE 133100-2:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes.

- UNE 133100-3:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 3: Tramos interurbanos.

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- UNE 133100-4:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio (PRFV).

- UNE 133100-5:2021 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

Hay que tener en cuenta que estas normas son aplicables a la infraestructura que sirve de soporte a las redes de telecomunicaciones y, por tanto, no incluye los portadores, equipos o sus elementos asociados, que componen dichas redes.



Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, con las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectarse con las infraestructuras que se desarrollen para facilitar el despliegue de las redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. En consecuencia, este aspecto debe ser tenido en cuenta cuando se acometan dichos proyectos de actuación urbanística.

f) Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios.

El artículo 55 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, constituye la normativa general sobre infraestructuras comunes y redes de comunicaciones electrónicas en los edificios.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo acompañado del correspondiente justificante de haberlo presentado ante la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Asimismo, conviene reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

g) Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.6 de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, las normas que se dicten por las correspondientes administraciones deberán ser publicadas en un diario oficial del ámbito correspondiente a la administración competente, así como en la página web de dicha administración pública y, en todo caso, ser accesibles por medios electrónicos.



Anexo legislativo

Normativa general

1. **Constitución española, de 27 de diciembre de 1978.**
2. **Ley orgánica 1/1983, de 25 de febrero, estatuto de autonomía de Extremadura.**
3. **Organización administrativa autonómica**
 - . Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
 - Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - Ley 19/2015 de 23 de diciembre por la que se deroga la Ley 16/2001, de 14 de diciembre, del Consejo Consultivo de Extremadura.
 - Decreto 146/2004, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento del Consejo Consultivo de Extremadura.
 - 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.
 - Decreto 181/2006, de 31 de octubre, por el que se regula la composición y funciones del Centro de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura y del Consejo de Información Cartográfica y Territorial de Extremadura.
4. **Organización y funcionamiento de las corporaciones locales**
 - Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local
 - Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local.
 - Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial.
 - Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
 - Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
5. **Patrimonio**
 - Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
 - Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.
 - Ley 2/2008, de 16 de junio, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - Decreto 70/2010, de 12 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General del Procedimiento en materia de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
 - Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
 - Decreto 93/1997, de 1 de julio, regulador de la actividad arqueológica en Extremadura.
 - Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.
6. **Haciendas locales y legislación de naturaleza presupuestaria y fiscal**
 - Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (declara vigentes las Disposiciones Adicionales Primera, Octava y Decimonovena de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales).
 - Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
 - Real Decreto 828/1995 por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
 - Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
 - Ley 5/2008, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2009.
 - Ley 5/2007, de 19 de abril, General de Hacienda Pública de Extremadura.
 - Ley 18/2001, de 14 de diciembre, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - Ley 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado



- Decreto Legislativo 2/2006, de 12 diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos propios.
- Decreto 77/1999, de 16 de octubre, que regula el régimen general de concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la CAEX.
- Decreto 74/2008, de 25 de abril, por el que se establece un fondo de cooperación para las Mancomunidades Integrales de Municipios de Extremadura.
- Decreto 66/2009, de 27 de marzo, por el que se regula la comprobación de valores a efectos de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, mediante la estimación por referencia y precios medios en el mercado.
- Decreto 111/2004, de 28 junio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.

7. Cooperación a las obras y servicios locales

- Decreto 26/1992, de 24 de marzo, de coordinación de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.
- Decreto 125/1992, de 1 de diciembre, por el que se establecen objetivos y prioridades para los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

8. Ordenación del territorio y urbanismo

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. (LSOTEX). (en aplicación a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística de Extremadura)
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Decreto 56/2008, de 28 de marzo, por el que se establece la habilitación urbanística de suelos no urbanizables para instalaciones de energía eléctrica a partir de energía eólica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 242/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de Campo Arañuelo.
- Decreto 243/2008, de 21 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial de la Vera.
- Decreto 211/2009, de 11 de septiembre, por el que se aprueba definitivamente el Plan Territorial del entorno del Embalse de Alqueva.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.
- Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales.

9. Disciplina territorial y urbanística

- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap. V del Título V). (Ley derogada, no obstante, se aplicará conforme a la disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística de Extremadura)
- Decreto 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos)
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística (supletoriamente y en lo que se compatible con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).

10. Procedimiento administrativo común (sin perjuicio de especialidades)

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

11. Responsabilidad patrimonial

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

12. Inscripciones registrales

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

**13. Expropiación forzosa**

- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

14. Contratos de las AAPP

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.
- Real Decreto 817/2009, de 8 mayo, de desarrollo parcial de la Ley 30/2007.
- Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (vigente en lo compatible y no derogado por la Ley 9/2017 y Real Decreto 817/2009).
- Decreto 74/2021, de 30 de junio, por el que se regula la organización y funcionamiento de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

15. Medio ambiente**Evaluación del impacto ambiental**

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 11/2014, de 3 de julio, por la que se modifica la ley 26/2007, de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental.
- Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Medio ambiente atmosférico

- Ley 34/2007, de 15 de noviembre, sobre Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

Espacios naturales

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, sobre Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura (modificada por Ley 9/2006, de 23 de diciembre).

Actividades molestas

- Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (derogado salvo para aquellas comunidades y ciudades autónomas que no tengan normativa aprobada en la materia de acuerdo con la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, sobre Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera).
- Orden Ministerial de 15 de marzo de 1963, que da instrucciones complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- EXTREMADURA: Decreto 18/2009, de 6 de febrero, por el que se simplifica la tramitación administrativa de las actividades clasificadas de pequeño impacto en el medio ambiente.

Residuos

- Ley 7/2022, de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular.
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto 1406/1989, de 10 de noviembre, que impone limitaciones a la comercialización y el uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos
- Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados.
- Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006. (Norma considerada fuera de uso).
- Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006. (Norma considerada fuera de uso).



Comunidad Autónoma de Extremadura:

- Decreto 133/1996, de 3 de septiembre, por el que se crea el Registro de Pequeños Productores de Residuos Tóxicos y Peligrosos y se dictan normas para minimizar la generación de residuos procedentes de automoción y aceites usados.

Comunidad Autónoma de Extremadura:

- Decreto 141/1998, de 1 de diciembre, por el que se dictan normas de gestión, tratamiento y eliminación de los residuos sanitarios y biocontaminados.
- Plan Regional de Residuos: Orden de 9 febrero de 2001 que da publicidad al Plan Director de Gestión Integrada de Residuos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

16. Carreteras, caminos, vías pecuarias y montes

Carreteras

- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras.
- Extremadura: Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
- Decreto 98/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el nuevo catálogo de las carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura.
- Decreto 177/2008, de 29 de agosto, por el que se regula la entrega a los ayuntamientos de Extremadura de tramos urbanos de la Red de Carreteras de titularidad de la Junta de Extremadura.

Caminos públicos

- Extremadura: Ley 6/2015, de 14 de marzo, Agraria de Extremadura.

Vías pecuarias

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Extremadura: Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Extremadura: Orden de 19 de junio de 2000 por la que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Montes

- Ley 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común.
- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Extremadura: Decreto 201/2008, de 26 de septiembre, por el que se establecen las bases reguladoras de las ayudas para la gestión sostenible de los montes.

Aguas

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. (derogado en lo referente a procedimientos de solicitud, concesión, revisión y cumplimiento de autorizaciones de vertido de aguas continentales de cuencas intracomunitarias por Disposición Derogatoria Única de la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre Prevención y control integrados de contaminación. Se exceptúan de esta derogación los preceptos de la Ley 16/2002, que regulan la existencia de requisitos establecidos en la legislación sectorial aplicable, en particular los regulados en los arts. 5 b), 12.1 c), 12.1 e), 19.3, 22.1 g), 26.1 d), 26.1 e) y 31).

Turismo

- Extremadura: Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 235/2012, de 4 de diciembre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los Alojamientos Turísticos Hoteleros de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 204/2012, de 15 de octubre, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos de turismo rural de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Extremadura: Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regula los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

17. Industria

- Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.
- Extremadura: Ley 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la Localización Industrial de Extremadura

**18. Comercio**

- Extremadura: Ley 3/2002, de 9 de mayo, de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

19. Transportes

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres.
- .Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario.

20. Otra normativa sectorial (hidrocarburos, telecomunicaciones, electricidad, explosivos, defensa nacional, minas)

- Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos
- Ley 11/2022, de 9 de mayo, Ley General de Telecomunicaciones.
- Real Decreto – Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes a los edificios comunes en los edificios para el acceso de los servicios de telecomunicación, su reglamento aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- Real Decreto 1066/2001, 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha modificado por el Real Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE /23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.
- Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste de despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico
- Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, sobre Protección de la Seguridad Ciudadana.
- Real Decreto 130/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de explosivos.
- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.
- Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.
- Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas401.

21. Legislación agraria

- Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Ley 1/1986, de 2 de mayo, sobre la Dehesa en Extremadura.
- Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

22. Legislación civil

- Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil (modificado en cuanto que la "adopción plena" se entiende sustituida por la adopción regulada en la Ley 21/1987, de 11 de noviembre).
- Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, de la Jefatura del Estado, de Propiedad Horizontal (modificada por leyes 2/1988, de 23 de febrero, 3/1990, de 21 de junio y 8/1999, de 6 de abril).
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, de Arrendamientos Urbanos (vigente en relación con el contrato de inquilinato según la Disposición Derogatoria Única de la Ley 29/1994).
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

23. Política de vivienda y obras públicas

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia.



- Ley 11/2019, de 11 de abril, de promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.
- Decreto 20/2013, de 5 de marzo, que modifica el Decreto 115/2006, de 27 de junio, por el que se regula el procedimiento de adjudicación de promoción pública de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 165/2006, de 19 de septiembre, por el que se determina el modelo, las formalidades y contenido del Libro del Edificio.

Normativa técnica

24. Actividades recreativas y espectáculos

- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos públicos y actividades recreativas. (Derogados los arts. 2 a 9 y 20 a 23, excepto apartado 2 del artículo 20 y apartado 3 del artículo 22, por Disposición Derogatoria Única del Real Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).
- Ley 7/2019, de 5 de abril, de espectáculos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

25. Agua

- Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnicos-sanitarios de la calidad del agua de consumo, control y suministro.
- Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para las Tuberías de saneamiento de poblaciones.
- Resolución de la Dirección General de Energía de 14 de febrero de 1980, de Diámetros y espesores mínimos de tubos de cobre para instalaciones interiores de suministro de agua.
- Decreto 314/2006, de 17 marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Orden de 28 de julio de 1974 por la que se aprueba el Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua y se crea una Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento y de Saneamiento de Poblaciones. Por Orden de 20 junio 1975 se amplía la composición de la Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento y de Saneamiento de Poblaciones.

26. Aislamiento acústico y térmico

- Real Decreto 683/2003, de 12 de junio, por el que se derogan diferentes disposiciones en materia de normalización y homologación de productos industriales de construcción.
- Orden de 8 de mayo de 1984 por la que se dictan normas para utilización de espumas de urea -formol usadas como aislantes en la edificación (modificada su Disposición 6 por Orden de 28 febrero 1989).
- Real Decreto 1371/2007, de 19 octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y modifica este último.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de paneles solares (derogados los arts. 3, 4, 5, 6 y 7 por Disposición derogatoria del Real Decreto 2584/1981, de 18 septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones del Ministerio de Industria y Energía en el campo de la normalización y homologación. Derogado por Disposición Derogatoria del Real Decreto 2200/1995, de 28 diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la infraestructura para la calidad y la seguridad industrial; modificado por Real Decreto 411/1997, de 21 marzo, que aprueba el Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y Seguridad Industrial)
- Extremadura: Decreto 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de ruidos y vibraciones

27. Barreras arquitectónicas

- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Extremadura: Ley 11/2014, de 9 de diciembre, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
- Extremadura: Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

**28. Combustibles y gases**

- Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre
- Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 «Instalaciones petrolíferas para uso propio»
- Orden de 9 de marzo de 1994, por la que se modifica el apartado 3.2.1 de la Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIG-5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.
- Real Decreto 919/2006, de 28 julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11
- Orden de 6 de julio de 1984, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG aprobado por Orden de 18 de noviembre de 1974. e Instrucciones MIG.
- Real Decreto 3484/1983, de 14 de diciembre, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el apartado 5.4, incluido en el artículo 27 del Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles: inspección periódica de instalaciones aprobado por Decreto 2913/1973, de 26 de octubre.
- Orden de 26 de octubre de 1983, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG.
- Orden de 6 de julio de 1984 y la Orden de 9 de marzo de 1994 (modifica el apartado 3.2.1 de la Instrucción Técnica Complementaria TC-MIG 5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos).

29. Electricidad

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT01 a BT51.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 1699/2011, de 18 de noviembre, por el que se regula la conexión a red de instalaciones de producción de energía eléctrica de pequeña potencia.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 32/2014, de 22 de diciembre, de Metrología.
- Real Decreto 244/2016, de 3 de junio, por el que se desarrolla la Ley 32/2014, de 22 de diciembre de Metrología.
- Real Decreto 337/2014, de 9 de mayo, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23.
- Real Decreto 223/2008, de 15 febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Decreto 47/2004, de 20 de abril, por el que se establecen normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente.

30. Energía

- Ley 82/1980, de 30 de diciembre de la Jefatura del Estado, de Conservación de Energía.
- Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, por el que se dictan normas sobre homologación de prototipos y modelos de paneles solares.
- Extremadura: Ley 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del Suministro eléctrico de Extremadura.
- Decreto 67/2015, de 14 de abril, por el que se deroga el Decreto 160/2010, de 16 de julio, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la eólica, mediante parques eólicos, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 58/2007, de 10 de abril, por el que se regula el procedimiento de control de la continuidad en el suministro eléctrico y las consecuencias derivadas de su incumplimiento.
- Decreto 115/2018, de 24 de julio, por el que se regulan las actuaciones en materia de certificación de eficiencia energética de edificaciones en la Comunidad Autónoma de Extremadura y se crea Registro de Certificaciones de Eficiencia Energética de Edificios.

31. Habitabilidad

- EXTREMADURA: Decreto 10/2019, de 12 de febrero, por el que se regulan las exigencias básicas de la edificación destinada a uso residencial vivienda en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la Cédula de Habitabilidad de las viviendas.

**32. Instalaciones especiales**

- Real Decreto 1029/2022, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre protección de la salud contra los riesgos derivados de la exposición a las radiaciones ionizantes.
- Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, por el que se dictan normas sobre homologación de pararrayos.
- Real Decreto 1836/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas.
- Real Decreto 229/2006, de 24 de febrero, sobre control de fuentes radioactivas encapsuladas de alta actividad y fuentes huérfanas.

33. Protección contra incendios

- Real Decreto 809/2021, de 21 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.
- Orden de 25 de mayo de 1983 sobre aplicación de la Instrucción Técnica Complementaria MIE -AP5 del Reglamento de Recipientes a Presión relativa a extintores.

34. Saneamiento, vertidos y residuos

- Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.
- Resolución de 9 de abril de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por el que se aprueba el Plan Nacional de Descontaminación y Eliminación de Policlorobifenilos (PCB), Policloroterfenilos (PCT) y aparatos que los contengan (2001-2010).
- Real Decreto 817/2015, de 11 de septiembre, por el que se establecen los criterios de seguimiento y evaluación del estado de las aguas superficiales y las normas de calidad ambiental.
- Real Decreto 606/2003, de 23 mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11-4 -1986, que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 11/1995, de 28-12-1995.
- Resolución de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006 (norma considerada fuera de uso).
- Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de emisiones industriales.
- Real Decreto 646/2020, de 7 de julio, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

35. Seguridad e higiene en el trabajo

- Ley 31/1995, de 8 noviembre, de Prevención de Riesgos laborales
- Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
- Real Decreto 374/2001, de 6 abril, sobre la Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.
- Real Decreto 780/1998, de 30 abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción (última modificación por Real Decreto 327/2009, de 13 de marzo).
- Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo (desarrollada por Orden 1607/2009, de 9 junio, por la que se aprueba la Instrucción técnica complementaria 02.2.01 "Puesta en servicio, mantenimiento, reparación e inspección de equipos de trabajo" del Reglamento general de normas básicas de seguridad minera).
- Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.



- Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.
- Real Decreto 664/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo (afectada por Orden de 25 marzo 1998, por la que se adapta en función del progreso técnico el Real Decreto 664/1997, de 12 de mayo, sobre protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo).
- Real Decreto 488/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud relativos al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.
- Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Orden de 20 de mayo de 1952, que aprueba el Reglamento de Seguridad e Higiene en la Construcción y Obras Públicas (derogada parcialmente).



CATÁLOGO

DETERMINACIONES

Capítulo 2.1 Niveles de Protección.

De acuerdo con el contenido del artículo 88 del RPEX se establecen los siguientes niveles de protección, sin perjuicio de la normativa sectorial relativa a la protección de los bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura o de yacimientos arqueológicos, que resultara, en su caso, de aplicación. De acuerdo con lo establecido en el artículo 70.1. L de la LSOTEX, las determinaciones del presente catálogo forman parte de la ordenación estructural del Plan General Municipal

Subcapítulo 2.1.1 Nivel de protección integral.

En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

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. No obstante, podrán autorizarse desde luego:

1. La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.
2. La reposición o reconstrucción de los cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.
3. 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.

Subcapítulo 2.1.2 Nivel de protección parcial.

En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1. 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. 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.

Subcapítulo 2.1.3 Nivel de protección ambiental.

En este nivel de protección deberán incluirse las construcciones y los recintos que, aun no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

En los bienes que queden sujetos a este nivel de protección podrán autorizarse:

1. 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. La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, los 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.



Capítulo 2.2 Autorización de Intervenciones en Bienes Inmuebles.

Subcapítulo 2.2.1 Tramitación de las autorizaciones para la ejecución de intervenciones.

En los bienes catalogados que tengan la consideración de bienes incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, la tramitación de la autorización de las intervenciones pretendidas se realizará conforme a lo dispuesto en el Decreto 90/2001, de 13 de junio por el que se crean las Comisiones Provinciales de Patrimonio Histórico, y su modificación parcial recogida en el Decreto 191/2013.

La solicitud de licencia o comunicación previa deberá acompañarse de:

Informe sobre su importancia artística, histórica y/o arqueológica, emitidos por profesionales de las correspondientes disciplinas habilitados para ello, diagnóstico de su estado, la propuesta de actuación y la descripción de la metodología a utilizar.

Informe técnico municipal sobre el cumplimiento de la normativa urbanística, indicación del grado o nivel de protección del inmueble con su correspondiente normativa de protección y valoración de la actuación propuesta.

Proyecto técnico firmado por un técnico competente, o documento necesario para la concesión de la licencia de obra, que debe contener como mínimo: Memoria justificativa de la intervención, plano de emplazamiento en el que quede constancia de la ubicación del inmueble, planimetría del estado actual del bien o zona de actuación y de los edificios o zonas colindantes, reportaje fotográfico del elemento protegido y de su entorno, planos de la propuesta a escala y detalle suficiente para permitir conocer la actuación propuesta, incluyendo, en su caso, perspectivas, maqueta y estudio de color.

Si la solicitud de intervención en bienes de interés cultural o inventariados, no reúne los requisitos establecidos en los párrafos anteriores y los exigidos en su caso por la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura o sus normas de desarrollo, se requerirá al interesado para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, en el plazo máximo de un mes desde su notificación, con la observancia que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su solicitud archivándose sin más trámite.

La presentación de expedientes para su tramitación, deberá realizarse a través del correspondiente Ayuntamiento, ya que la autorización de una intervención en los bienes declarados de interés cultural o inventariados, no implica su adecuación a la normativa urbanística específica de cada localidad, aspecto éste, cuya exigencia es competencia de las Entidades que integran la Administración Local, ni exime de la necesidad de obtener la correspondiente licencia municipal para su ejecución.

El Ayuntamiento deberá remitirlo junto con el informe urbanístico, a la Sede de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico correspondiente.

Subcapítulo 2.2.2 Requisitos de la ejecución de intervenciones.

La obtención de la autorización de la intervención por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico será requisito previo e indispensable para la ejecución de las mismas sin perjuicio de la obtención, en su caso, de la pertinente licencia y de cualesquiera otras autorizaciones que resultaran exigibles.

Capítulo 2.3 Protección de yacimientos arqueológicos.

Subcapítulo 2.3.1 Condiciones de protección.

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por el presente Plan General para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

1. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7.º; así como en el artículo 31 y el Título III de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

2. Con carácter cautelar, entretanto se produzca una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de 200 metros en torno al yacimiento, donde cualquier actuación requerirá informe favorable de la D.G. de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Extremadura.

3. Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá a la D.G. de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Extremadura informe del hallazgo, realizándose una inspección por parte de los Servicios Técnicos competentes.



4. Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural, condicionándose a la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

5. Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través de la D.G. de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Junta de Extremadura.

6. Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, a las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de la tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

Subcapítulo 2.3.2 Determinaciones normativas, tendentes a garantizar la protección de los yacimientos:

1. En los yacimientos declarados Bien de Interés Cultural: se establece una zona de protección de 200 metros en su entorno, conforme al artículo 39.3 de la Ley 2/1999.

2. En los yacimientos arqueológicos catalogados en suelo no urbanizable que no estén declarados BIC pero estén incluidos en la Carta Arqueológica de Extremadura, así como en sus entornos de protección de 200 metros alrededor de los puntos exteriores del polígono que los conforme, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y reguladas por la Ley 2/1999 de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de junio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la ley 2/1999 de 29 de marzo. 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, deberán sacarse fuera de estas el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Así mismo, las labores de destocamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

3. Con carácter general, se establece la obligación de realizar sondeos con carácter previo al inicio de cualquier obra en aquellos espacios en los que se presume la existencia de un yacimiento arqueológico, con objeto de confirmar o descartar su existencia.

4. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º., quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

5. Protección del patrimonio arqueológico con carácter genérico. (Patrimonio Arqueológico subyacente no detectado):

Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural

En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, se tendrá en cuenta lo siguiente: "En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio los hechos en los términos fijados por el art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura

6. Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable.

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

7. Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.



Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidas en el catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de protección cultural, con nivel de protección integral, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente en materia de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos o zonas arqueológicas, se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados.

Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

Las subsoluciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destocoamiento o cambios cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

8. Protección de los enclaves con arte rupestre.

Los enclaves con manifestaciones de arte rupestre que puedan localizarse en el término Municipal, tienen la consideración de Bien de Interés Cultural y por tanto el máximo nivel de protección previsto por la legislación vigente en materia de protección del Patrimonio Histórico, de acuerdo a la disposición adicional 2ª de la Ley 2/1999 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Capítulo 2.4 Instalación de Rótulos y Carteles.

La instalación de rótulos o carteles en los inmuebles catalogados deberá contar con la autorización del órgano competente en materia de protección del Patrimonio Histórico y Cultural, y efectuarse en los términos establecidos en dicha autorización.



ANEXO II _ RESUMEN EJECUTIVO

1.- ANTECEDENTES

1.1 Contenido y alcance del resumen ejecutivo

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone en su apartado 3 lo siguiente:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

La transposición de este precepto a la legislación urbanística extremeña se expresa en el apartado 1.c) del artículo 7 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, tras las modificaciones operadas por la Ley 10/2015, de 8 de abril, en los siguientes términos:

"Las Administraciones competentes asegurarán:

.....

c) El uso de términos y expresiones inteligibles para cualquier clase de administrado, de modo que los efectos de las determinaciones de los documentos urbanísticos les sean conocidos sin dificultad. Para ello, la documentación expuesta al público en los trámites de información pública de los procedimientos de aprobación del planeamiento o de sus innovaciones deberá incluir un resumen ejecutivo de las características esenciales de la ordenación que se pretenda establecer, que deberá expresar al menos los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

En cumplimiento de los citados preceptos, se redacta este documento, que constituye el resumen ejecutivo del Plan General Municipal Garbayuela.

1.2 Tramitación

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó, en sesión de 27 de junio de 2023, aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Garbayuela, promovido por el Ayuntamiento de Garbayuela, y redactado por el equipo de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de las mancomunidades de Cijara y Siberia, con domicilio en CID LA SIBERIA. Calle Polideportivo, s/n en Herrera del Duque (Badajoz).

El Plan General Municipal de Garbayuela se acoge a un planeamiento y un sistema de ejecución simplificado, con sujeción a las reglas establecidas en la Disposición Adicional Tercera de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX teniendo en cuenta sus respectivas modificaciones.

2.- CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA ORDENACIÓN

2.1 Ámbito, objeto y alcance del Plan General Municipal

El ámbito del Plan General se restringe al término municipal de Garbayuela, no afectando a ningún otro municipio, resultando innecesario establecer la ordenación de terrenos pertenecientes a términos municipales colindantes, por resultar suficiente la ordenación del ámbito



correspondiente al término municipal para el cumplimiento de las funciones propias del Plan General Municipal por sus características y la inexistencia de infraestructuras o zonas específicas que lo hagan necesario.

El contenido del Plan General Municipal se ha desarrollado con arreglo a los principios de mínimo contenido necesario, adecuación a las características del Municipio y máxima simplicidad. El Plan General Municipal tiene por objeto la definición de la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal, distinguiendo la ordenación estructural de la detallada y organizando la gestión de su ejecución.

El Plan General revisa y sustituye en el ámbito del término municipal de Garbayuela, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente el día 30 de septiembre de 1991 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia el 26 de noviembre de 1991, así como las modificaciones posteriores de las mismas.

2.2 Descripción de la ordenación propuesta.

2.2.1 OBJETIVOS GENERALES

En cuanto al cumplimiento de los fines y objetivos enumerados en el artículo 5 de la LSOTEX, que constituyen el marco de la ordenación establecida en los Planes Generales Municipales, el presente Plan opta por un modelo que:

1. Compatibiliza un limitado desarrollo urbanístico mediante la transformación de nuevos terrenos con mejora de las estructuras urbanas. Así, las actuaciones urbanizadoras previstas van dirigidas a completar y mejorar la trama urbana existente, planteándose únicamente las ampliaciones del núcleo urbano imprescindibles para alcanzar este objetivo.
2. Garantiza la funcionalidad, economía y eficiencia de las redes de infraestructuras. Los crecimientos previstos lo han sido con especial atención a la consecución de estos objetivos, marcándose como fin la racionalización de la trama urbana existente y prevista, planteándose una infraestructura viaria y de las redes generales que aprovechen al máximo las existentes y garanticen un coste de implantación razonable de aquellas que deban ejecutarse. En relación a la accesibilidad para personas con discapacidad se ha asumido por el equipo redactor el contenido del Plan de Accesibilidad del Municipio, por lo que ésta debe considerarse suficientemente garantizada.
3. Establece los niveles de protección necesarios para la conservación y mejora del medio natural y rural, adoptando las categorías de suelo acordes con los valores merecedores de alguna protección presentes en el término.

2.2.2 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

DIRECTRICES RESULTANTES DEL MODELO ASUMIDO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.

El Plan define un modelo de crecimiento urbano limitado en cuanto a superficie. Se ha optado por el modelo de planeamiento general y un sistema de ejecución simplificado, estableciéndose la ordenación detallada para la totalidad del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

Modelo de evolución urbana

Se plantea una superficie de suelo urbano no consolidado que no supera el 50% de la superficie del suelo urbano consolidado. Se excluye del cómputo el sector de suelo urbanizable cuya ordenación establecida por las NN.SS. se asume, por estar desarrollándose en la actualidad y resultar previsible que en el momento de la entrada en vigor del Plan haya concluido la completa urbanización del mismo, por lo que los terrenos incluidos en este reunirán los requisitos para tener la condición de suelo urbano consolidado.

Se ha optado por la colmatación del perímetro del núcleo antes que por el crecimiento fuera *ex novo*, el crecimiento propuesto se basa en el establecimiento de 10 unidades de actuación en SUNC, que aunque a priori pueda resultar un número de unidades y una superficie elevada (8.4 Ha), un análisis más profundo demuestra que en realidad no se trata de crecimiento real, sino más bien, se trata de una redefinición de los límites dispersos del casco actual. Si analizamos numéricamente este crecimiento, las NN.SS. delimitan una superficie de suelo urbano de 24.33 ha, mientras que este PGM adscribe a esta categoría 31.94 ha, esto es, 7.61 ha de "crecimiento", de los que 0.75 ha ya estaban incluidas como unidades de ejecución en las actuales NN.SS. este crecimiento resultante entre ambos instrumentos de planeamiento, 6.86 ha, debe atribuirse más a la consideración como SUNC suelos que en las actuales Normas gozaban de la clasificación como SUC, como por ejemplo, el polígono ganadero al norte, incluido en este PGM dentro de la UA-10.

Quizás el mayor crecimiento previsto por este Plan General Municipal se dé en la clase de suelo urbanizable, habiéndose adoptado en parte la reclasificación última de las Normas, con el objeto de crear un nuevo polígono industrial en la entrada al municipio, cuyas obras de urbanización se encuentran en avanzada fase de ejecución.

Formalmente, se prevé un crecimiento en anillo al sur del casco articulado por un vial, incluido en su mayor parte en unidades de actuación urbanizadora, con el dimensionamiento preciso para absorber el escaso tráfico comercial del municipio. Dicho vial se ha trazado con el objetivo de que sus distintos tramos resulten plenamente funcionales de forma independiente, por lo que no resulta preciso prever su ejecución simultánea o establecer un orden concreto de desarrollo de las unidades de actuación urbanizadora de las que forma parte. La inclusión de nuevos terrenos dentro del suelo urbano no consolidado tiene por objeto completar y regularizar la trama urbana, así como optimizar los costes de urbanización previendo edificación en ambos márgenes del viario. Se asume también, aunque no formalmente, las dos únicas unidades de actuación (ejecución) contempladas por las Normas actuales.



Al norte del casco se prevén dos unidades de actuación formadas por terrenos que en su mayor parte ya tienen la consideración de suelo urbano, incrementándose los terrenos de las mismas en lo imprescindible para completar y regularizar la trama urbana.

Modelo de ocupación del territorio

Se ha optado por un modelo de ocupación del territorio que compagine la necesaria modernización y optimización de las explotaciones agrícolas o ganaderas, que constituyen la base de la actividad económica de la población, con la protección de los valores agrícolas, ganaderos, ambientales y culturales, presentes. Junto a las previsiones relativas al crecimiento del suelo urbano mencionadas más arriba, se establece un régimen del suelo no urbanizable que persigue los siguientes objetivos específicos:

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos compatibles con el desarrollo económico sostenible y la necesaria modernización y mejora de las explotaciones agrícolas y ganaderas que constituyen la base de la actividad económica del municipio, estableciendo un régimen de autorización de usos y actividades que permita valorar la conveniencia y adecuación de las actuaciones a la conservación de los valores presentes en los terrenos en los que se pretenda su implantación.
- Fijación de las medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en suelo no urbanizable.
- Delimitación como zonas de protección de las siguientes áreas, por la existencia de legislación sectorial que así lo exige:
 - Espacios incluidos en la Red Natura 2000.
 - Espacios con la consideración de "Hábitats".
 - Vías pecuarias.
 - Cauces públicos.
 - Infraestructuras y equipamientos públicos.
- Delimitación como zonas de protección de los terrenos con valores agrícola-ganadero o forestales:
 - Zona de aprovechamiento forestal (montes)
 - Zonas de aprovechamiento agrícola (olivar)
- Establecimiento de medidas de protección de los elementos de interés histórico, cultural o arqueológico existentes.
- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el territorio, en particular, mediante la adopción de un régimen de usos tendente a facilitar la implantación de instalaciones dedicadas al turismo rural.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan adscribe la totalidad de los terrenos del término municipal de Garbayuela a alguna de las siguientes clases de suelo, de acuerdo con lo establecido en la LSOTEX y el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura en adelante RPEX:

- Suelo urbano (SU).
- Suelo urbanizable (SUB).
- Suelo no urbanizable (SNU).

Suelo Urbano (SU)

Se han adscrito al suelo urbano los terrenos que cumplen las condiciones establecidas en el párrafo 1º y 2º del artículo 3 del RPEX. Dentro de esta clase de suelo se han distinguido las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC).

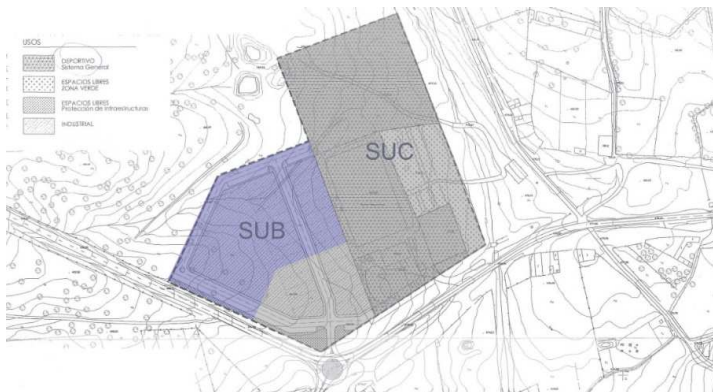
Se han incluido en la categoría de Suelo Urbano Consolidado, los terrenos que cumplen las condiciones establecidas en la LSOTEX y el RPEX para merecer esta consideración.

*Delimitación de Suelo urbano consolidado*

La superficie total de los terrenos incluidos en esta categoría es de 235.191 m².

Se ha incluido dentro del suelo urbano consolidado parte de los terrenos pertenecientes al polígono industrial CRS (reclasificados por la modificación M.004), que en el momento de la redacción de este Plan han sido urbanizados, gozando de todos los servicios que permiten considerarlos como suelo urbano consolidado. En particular, actualmente se han desarrollado las previsiones referidas a los terrenos dotacionales (al este) que se encuentran ejecutados y construidas las instalaciones previstas, que engloban las instalaciones de piscina municipal, pabellón deportivo y zonas verdes. Estos terrenos ocupan una superficie de 37.049 m².

Respecto a la parte de los terrenos de uso industrial, en la actualidad se encuentra ejecutada la urbanización de la Fase 1, siendo esta la más próxima al acceso principal al sector. El resto de terrenos sobrantes en dos manzanas se encuentran para una posterior urbanización del sector completo de suelo urbanizable.

*Suelo urbanizable y urbano consolidado del ámbito delimitado por la M.004*

- Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

En la categoría de suelo urbano no consolidado se han incluido los terrenos que reúnen las condiciones establecidos en el número 2 del artículo 9 de la LSOTEX y 4 del RPEX. En concreto se han delimitado 10 unidades de actuación urbanizadora, con una superficie total de 84.215 m².



Delimitación de Suelo urbano no consolidado

Se han adscrito a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado los que no tienen “todos” los servicios mencionados en el apartado 1a del artículo 9 o teniendo los servicios, estos no tienen la proporción adecuada (artículo 4.2.c del RPEX), y pueden considerarse integrados en la malla urbana, bien por haberse considerado así en las NN.SS. vigentes o por concurrir esta circunstancia en el momento de redacción del plan.

Suelo Urbanizable (SUB)

En relación al suelo urbanizable, las determinaciones de este Plan se ven condicionadas por el contenido de la modificación M.004 de las actuales NN.SS. que introdujo esta clase de suelo entre las contempladas en las mismas, reclasificando una superficie total de 56.683 m² de terrenos de propiedad municipal destinados a polígono industrial. En esta modificación se delimitaba un único sector de uso industrial, fijándose la ordenación detallada para la totalidad del sector, con el establecimiento de un sistema general de uso dotacional deportivo y de “espacios libres de protección de infraestructuras”. Esta ordenación se ha mantenido en la propuesta del plan para la totalidad del ámbito afectado por la modificación.

Se han adscrito a la clase de suelo urbanizable, los terrenos restantes que no han sido completamente urbanizados. El mantenimiento de la ordenación detallada y la ejecución efectiva de la urbanización de los terrenos con destino dotacional público, da lugar a que en el sector de SUB delimitado no se incluyan nuevas reservas dotacionales, puesto que las mismas ya se han ejecutado y contabilizado como suelo urbano consolidado.

Suelo No Urbanizable (SNU)

En suelo no urbanizable, el Plan distingue las categorías de **Suelo No Urbanizable Común (SNUC)** y **Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)**, dentro del suelo no urbanizable protegido se han diferenciado las siguientes variedades:

- **SNUP-A. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.** Constituido por los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su específica legislación reguladora. Dentro de esta variedad se incluyen:
 - o **SNUP-AV. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías Pecuarias.** Se incluyen los terrenos que forman parte de las vías pecuarias inventariadas en el término municipal y que se ven afectados por la legislación vigente sobre la materia.
 - o **SNUP-AC. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.** Se incluyen los terrenos que se ven afectados por las normas de protección del Dominio Público hidráulico y los sujetos a las servidumbres y limitaciones legales establecidas por la legislación específica.
- **SNUP-P. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.** Se adscriben a estos suelos los terrenos que en el planeamiento vigente ya gozan de dicha protección por hacerse en ellos presentes valores naturales de tipo paisajístico. Queda incluido casi íntegramente, superponiéndose, con la delimitación del SNUP-NBAL.
- **SNUP-E. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural.** Se adscriben a estos suelos los terrenos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta variedad se diferencian:
 - o **SNUP-EA. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agraria.** Se adscriben a esta variedad los terrenos destinados tradicionalmente a la actividad agrícola de cultivo del olivar.



- o **SNUP-EM. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Montes.** Se adscriben a esta variedad los terrenos ocupados por montes destinados al aprovechamiento forestal y sujetos al régimen que se establezca en la legislación vigente sobre la materia constituida en la actualidad por la Ley 55/1980 De Montes Vecinales en Mano Común y Ley de Montes Vigente.
- **SNUP-C. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural y Arqueológica.** Se adscriben a esta variedad los terrenos ocupados por Bienes declarados de Interés Cultural, así como las zonas donde existe constancia de la existencia de Yacimientos arqueológicos y los incluidos dentro de la zona delimitada por un radio de 200 metros desde el vestigio más exterior del bien, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- **SNUP-N. Suelo No Urbanizable de Protección Natural.** Se adscriben a esta variedad los terrenos del término municipal incluidos en zonas que, conforme a la legislación sobre la materia, en la actualidad la Ley 8/1998 de Conservación de la Naturaleza y Espacios naturales Protegidos de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, tienen la consideración de Área Protegida de Extremadura. Su régimen se regulará por los respectivos Planes de Ordenación de los Recursos Naturales y por la normativa medioambiental vigente, que en la actualidad está constituida por: Ley 8/1998, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales Protegidos de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de noviembre de 2009, relativa a la conservación de aves silvestres. Dentro de esta variedad se diferencian:
 - o **SNUP-NSER.** Se integra por los terrenos del término municipal que se incluyen dentro del ámbito de la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "La Serena y Sierras Periféricas" (ES000367) y la Zona de Especial Conservación (ZEC) "La Serena" (ES4310010), regulado por su Plan de Gestión (código PG-25).
 - o **SNUP-NPEÑ.** Se integra por los terrenos del término municipal que se incluyen dentro del ámbito de la Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) "Puerto Peña-Sierra de los Golondrinos" (ES4310009) y la Zona de Especial Conservación (ZEC) de la misma denominación (ES4310009), regulado por su Plan de Gestión (código PG-ES4310009).
 - o **SNUP-NGUA.** Se integra por los terrenos del término municipal que se incluyen dentro del ámbito de la Zona de Especial Conservación (ZEC) "Río Guadalemar" (ES4310023), regulado por su Plan de Gestión (código PG-46).
 - o **SNUP-NBAL.** Se integra por los terrenos del término municipal que se incluyen dentro del ámbito de la Zona de Especial Conservación (ZEC) "Sierra de Villares- Balbueno" (ES4310043), regulado por su Plan de Gestión (código PG-74).
 - o **SNUP-NHAB.** Se integra por los terrenos del término municipal incluidos en la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres y la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la Conservación de las Aves Silvestres.
- **SNUP-I. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.** Se incluyen en esta protección los terrenos que conforme a la legislación sectorial reguladora quedan sujetos a las normas de policía dirigidas a asegurar la integridad y funcionalidad de infraestructuras y equipamientos públicos. Dentro de esta variedad se distinguen:
 - o **SNUP-IC.** Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Carreteras. Incluye los terrenos afectados por el trazado de las carreteras nacionales 430 y 430a, y de las comarcales BA-073 y BA-135.
 - o **SNUP-IE.** Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras de Líneas Eléctricas de Alta Tensión. Terrenos afectados por el trazado de la línea de alta tensión existente en el término. Se regularán conforme a lo dispuesto en Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de condiciones técnicas y garantías de líneas eléctricas de alta tensión y el presente Plan, en lo referente a los terrenos afectados por las normas de policía derivadas de su situación con respecto al trazado de la línea de alta tensión existente en el término

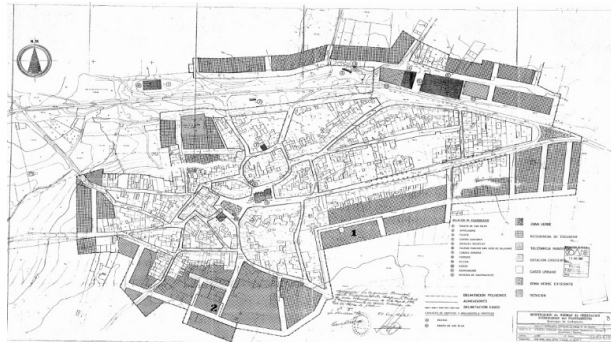
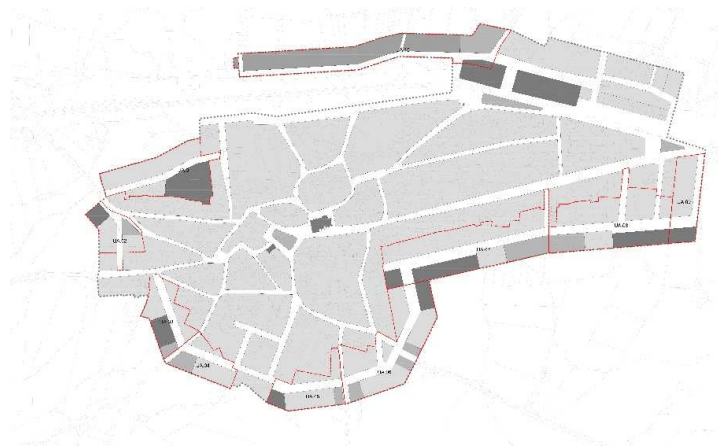
UNIDADES DE ACTUACIÓN Y SECTORES

El plan incorpora 10 unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado y el desarrollo de un sector en suelo urbanizable.

Las unidades de actuación urbanizadora 1, 2 y 10 completan y regularizan la trama urbana al noroeste y norte del casco, adoptándose un diseño urbano que permite su inmediato desarrollo de forma independiente, por lo que no resulta preciso establecer un orden de prioridades ni definir condiciones objetivas para su programación.

Las unidades de actuación 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y se han diseñado formando un anillo de crecimiento del casco y se estructuran a ambos lados de un viario cuyo trazado articula el anillo de crecimiento previsto. El diseño de este vial permite el desarrollo independiente de cualquiera de las unidades delimitadas, no resultando, por tanto, preciso el establecimiento de un orden de prioridades ni de requerimientos específicos para su programación.

En el único sector de suelo urbanizable se asume íntegramente la ordenación ya establecida en las NN.SS.

*Suelo urbano en NN.SS.**Suelo urbano propuesto en Plan General (SUC+SUNC)***USOS GLOBALES Y COMPATIBLES, DEFINICIÓN DE LAS DENSIDADES RESIDENCIALES E INTENSIDADES EDIFICATORIAS MÁXIMAS PARA CADA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Los usos globales y compatibles y la definición de las densidades residenciales e intensidades edificatorias máximas se recogen en las fichas correspondientes a cada zona de ordenación.

Se han establecido las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

Clasificación Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)	
del suelo	Nombre
SUNC	ZOU-UA.01
	ZOU-UA.02
	ZOU-UA.03
	ZOU-UA.04
	ZOU-UA.05
	ZOU-UA.06
	ZOU-UA.07
	ZOU-UA.08
	ZOU-UA.09
	ZOU-UA.10
SUC	ZOU-CASCO HISTÓRICO
	ZOU-CRS
SUB	ZOU-S1



Se han definido los usos globales siguientes, conforme a la definición contenida en la normativa urbanística de este Plan:

- **Uso Residencial**
- **Uso Industrial**
- **Uso Terciario**
- **Uso Dotacional**
- **Uso Agroganadero**

Para cada una de las zonas de ordenación urbanística, se han fijado los siguientes usos globales, densidad residencial e intensidad edificatoria:

Denominación	Uso Global	Usos compatibles	Densidad residencial	Intensidad edificatoria Máx.
ZOU S1	Industrial	Terciario/Dotacional		1.20 m ² T/m ² S
ZOU UA.01	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	1 hab/33 m ²	1.60 m ² T/m ² S
ZOU UA.02	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	1 hab/33 m ²	1.60 m ² T/m ² S
ZOU UA.03	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	1 hab/33 m ²	1.60 m ² T/m ² S
ZOU UA.04	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	1 hab/33 m ²	1.60 m ² T/m ² S
ZOU UA.05	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	1 hab/33 m ²	1.60 m ² T/m ² S
ZOU UA.06	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	1 hab/33 m ²	1.60 m ² T/m ² S
ZOU UA.07	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	1 hab/33 m ²	1.60 m ² T/m ² S
ZOU UA08	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	1 hab/33 m ²	1.60 m ² T/m ² S
ZOU UA.09	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	1 hab/33 m ²	1.30 m ² T/m ² S
ZOU UA.10	Agroganadero	Dotacional/industria l		1.20 m ² T/m ² S
ZOU CH	Residencial	Terciario/Dotacional /industrial	1 hab/33 m ²	1.60 m ² T/m ² S
ZOU CRS	Industrial	Terciario/Dotacional		1.20 m ² T/m ² S

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

En el conjunto de documentación del plan, se ha redactado en documento independiente (Documento 04 del PGM, "Catálogo de Bienes Protegidos) que recoge de manera exhaustiva los elementos protegidos del municipio.

Este documento contiene las determinaciones en relación al mantenimiento y la conservación del patrimonio histórico, estableciendo los niveles de protección adecuados para garantizar la conservación de este.

En este Catálogo se han incluido los bienes inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y los yacimientos arqueológicos existentes en el Término.

Los bienes y yacimientos que se han incluido en el Catálogo son:

01. Iglesia de San Pedro Apóstol.
02. Reja-ventana (Plaza de la Constitución nº5).
03. Fuente-abrevadero de Cañada Real Segoviana.
04. Vivienda particular Plaza de la Constitución nº9
05. Vivienda particular Plaza de la Constitución nº16
06. Vivienda particular C/ San José nº1.



- 07. Vivienda particular C/ Parador nº15.
- 08. Plaza de la Constitución.
- 09. Calle Larga.
- 10. Vivienda particular (Plaza de la constitución nº5).
- 11. Fuente-abrevadero en "Paraje del Cordel".
- 12. Pilón en "Paraje del Cordel".
- 13. Yacimiento "El Castillo" (YAC28689).
- 14. Yacimiento "Los Villares" (YAC28685).

RED BASICA DE RESERVAS DOTACIONALES

No se ha considerado necesario el aumento de la red básica de reserva dotacionales, al ser Garbayuela un municipio de escasa dinámica urbanística, en claro decrecimiento poblacional y al no haberse detectado carencias de reservas dotacionales existentes, siendo suficientes las reservas locales localizadas en las unidades de actuación delimitadas. En particular:

- La reserva de terrenos destinados a parques y jardines resulta innecesaria de acuerdo con lo establecido en la letra a del artículo 8 del RPEX al ser la población de Garbayuela inferior a 3000 habitantes.
- No existen previsiones de nuevos equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y redes de servicio de carácter supramunicipal. La red básica dotacional existente queda reflejada en el capítulo 3.6 de la Normativa Urbanística, donde se recogen tanto las de carácter municipal como las supramunicipal.
- Los sistemas generales de infraestructuras y otras dotaciones de cualquier índole quedan reflejados en el plano correspondiente y en el capítulo mencionado de la normativa, no proveyéndose la implantación de nuevos sistemas generales.
- No se definen nuevos terrenos dotacionales que condiciones el desarrollo urbano de su entorno por considerarse innecesario.
- Dada la escasa superficie del núcleo urbano, las dotaciones existentes se integran en una red coherente sin necesidad de infraestructuras específicas a su servicio que las comuniquen entre sí.

2.2.3 ORDENACIÓN DETALLADA**RED SECUNDARIA DE RESERVAS DOTACIONALES**

En suelo urbano no consolidado, y puesto que la totalidad de los terrenos adscritos a esta categoría de suelo se integran en unidades de actuación, las reservas de terrenos son las correspondientes a cada una de ellas, cumpliendo los estándares señalados la LSOTEX y el RPEX. Al haberse establecido la ordenación detallada en todas las unidades de actuación, las reservas dotaciones son las fijadas en los planos de ordenación, habiendo situado estas reservas en ubicaciones preferentes de la unidad, ocupando en la medida de lo posible manzanas completas.

UA	Zonas Verdes	Equipamientos	Total dotaciones	Viarío	Aparcam. públicos
01	0,00 m ²	896,50 m ²	896,50 m ²	1.538,78 m ²	32
02	385,40 m ²	0,00 m ²	385,40 m ²	957,00 m ²	14
03	495,60 m ²	0,00 m ²	495,60 m ²	1.229,00 m ²	19
04	402,70 m ²	0,00 m ²	402,70 m ²	1.238,00 m ²	14
05	0,00 m ²	503,30 m ²	503,30 m ²	1.274,00 m ²	21
06	623,85 m ²	578,05 m ²	1.201,90 m ²	3.619,26 m ²	42
07	0,00 m ²	1.472,40 m ²	1.472,40 m ²	3.812,24 m ²	53
08	0,00 m ²	1.239,70 m ²	1.239,70 m ²	3.166,90 m ²	47
09	0,00 m ²	470,30 m ²	470,30 m ²	1.399,23 m ²	25
10	1.019,45 m ²	334,25 m ²	1.353,70 m ²	3.643,11 m ²	62
S1	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	6.092,00 m ²	77

En cuanto al trazado de las vías de comunicación propia de cada sector, se han precisado los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y se ha resuelto el enlace con el sistema viario del resto. En las unidades situadas al sur del núcleo, los viales previstos enlazan entre sí consiguiendo dos objetivos principales: por un lado, articular de forma coherente el ámbito propio de cada una de las unidades, y por otro, conseguir una continuidad funcional formando un corredor perimetral cuya prolongación en un futuro enlazaría con la carretera que atraviesa el núcleo (BA-073). En el resto de unidades de actuación, se ha prolongado la trama urbana o adaptada a realidades existentes, procurando favorecer en la medida de lo posible



DEFINICIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y DE ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

Respecto a las zonas de ordenanza

Se han establecido las siguientes zonas de ordenanza:

1. Residencia tradicional
2. Residencial en ensanche
3. Residencial periférico
4. Polígono industrial
5. Almacenaje agroganadero
6. Equipamiento

En relación a las tipologías edificatorias

En relación a las tipologías edificatorias, con las dos primeras se ha pretendido conseguir una continuidad en la cuanto a las condiciones morfológicas con las previamente existentes, si bien, debe tomarse en consideración que las normas subsidiarias no establecen tipologías edificatorias concretas, por lo que la continuidad se ha procurado a través de los parámetros de fachada y parcela mínima y altura máxima de edificación, que coinciden en el caso del Casco Tradicional con la existentes y con una ligera desviación en el caso de Residencial en ensanche, en la cual se ha reflejado la tendencia edificatoria observada en los últimos años en el municipio.

La tercera zona de ordenanza, Residencial periférico, obedece a la necesidad de completar el cinturón perimetral de crecimiento con una tipología edificatoria con predominio del vacío sobre el lleno con la finalidad de crear una zona de transición con el suelo no urbanizable incluida en la ZEPA-ZEC "La Serena-Sierras Periféricas" completando la trama urbana y posibilitando la integración paisajística del casco en el entorno natural con el que limita. Los parámetros de ordenación adoptados para esta zona responden a la demanda existente de viviendas nuevas de segunda residencia de uso vacacional por parte de la población emigrante de la localidad, cuyas preferencias se decantan por parcelas mayores y tipologías edificatorias actuales.

La cuarta zona de ordenación es de aplicación a los terrenos del actualmente en desarrollo polígono industrial (polígono industrial "Cañada Real Segoviana"), habiéndose optado por optimizar los parámetros urbanísticos actualmente establecidos por las normas.

La quinta zona (Almacenaje agroganadero) definida queda reservada para la zona situada al norte del núcleo, y que actualmente está ocupada parcialmente por edificaciones de carácter agroganadero. Se ha pretendido adoptar una tipología edificatoria compatible con la realidad preexistente.

La última zona de ordenanza se reserva para los equipamientos públicos, no estableciéndose una tipología edificatoria concreta para estas en aras de posibilitar la máxima flexibilidad y adaptabilidad a las necesidades del municipio.

En relación a los usos pormenorizados

Para cada una de las zonas anteriormente señaladas, se han definidos los siguientes usos pormenorizados, distinguiendo entre usos permitidos y usos prohibidos:

Residencial tradicional, residencial en ensanche y residencial periférico

Casco tradicional	Uso pormenorizado	Uso específico
	RU: Unifamiliar	
	RP: Plurifamiliar	
	RC: Comunitario	
	IP: Industrial productivo.	Grupos I y II
	IA: Industrial almacenaje	Grupos I y II
	TC/TH/TO/TR: Terciario	Todos
Usos permitidos	DC/DV/DE: Dotacional	Todos
	AA: Agroganadero	Todos
	IP: Industrial productivo	Grupos III y IV
Usos prohibidos	IA: Industrial almacenaje	Grupos III y IV



Residencial en ensanche	Uso pormenorizado	Uso específico
	RU: Unifamiliar	
	RP: Plurifamiliar	
	RC: Comunitario	
	IP: Industrial productivo	Grupos I y II
	IA: Industrial almacenaje	Grupos I y II
	TC/TH/TO/TR: Terciario	Todos
Usos permitidos	DC/DV/DE: Dotacional	Todos
	AA: Agroganadero	Todos
	IP: Industrial productivo	Grupos III y IV
Usos prohibidos	IA: Industrial almacenaje	Grupos III y IV

Residencial periférico	Uso pormenorizado	Uso específico
	RU: Unifamiliar	
	RP: Plurifamiliar	
	RC: Comunitario	
	IP: Industrial productivo	Grupos I y II
	IA: Industrial almacenaje	Grupos I y II
	TC/TH/TO/TR: Terciario	Todos
Usos permitidos	DC/DV/DE	Todos
	AA: Agroganadero	Todos
	IP: Industrial productivo.	Grupos III y IV
Usos prohibidos	IA: Industrial almacenaje.	Grupos III y IV

Como se observa, la regulación de los usos para las 3 zonas de ordenaciones anteriores, resulta idéntica. El tamaño reducido del núcleo urbano y la posición perimetral de las unidades de actuación definidas, justifica la adopción el régimen establecido, puesto que carecería de sentido establecer distinciones en cuanto a los usos permitidos en zonas tan próximas y que gozan de continuidad.

De las tablas anteriores se deduce que los usos permitidos son aquellos que por sus características resultan compatibles con el carácter residencial de los ámbitos. En particular, para las 3 zonas de ordenanza, se contemplan como usos permitidos los dotacionales en cualquiera de sus tipologías, para conseguir la máxima flexibilidad a la hora de establecer las dotaciones precisas para la población.

Se prohíben expresamente aquellos usos que por su naturaleza y por las normas sectoriales que los regulan, deben emplazarse en zonas situadas a cierta distancia de las edificaciones residenciales

Polígono industrial CRS

Polígono industrial CRS	Uso pormenorizado	Uso específico
	IP: Industrial productivo	Grupos I, II y III
	IA: Industrial Almacenaje	Grupos I, II y III
	TC/TO/TR: Terciario	todos
Usos permitidos	DC/DV/DE	todos
	RU: Unifamiliar	
	RP: Plurifamiliar	
	RC: Comunitario	Todos
	TH: Terciario Hotelero	
	AA: Agroganadero	Grupo IV
	IP: Industrial productivo	Grupo IV
Usos prohibidos	IA: Industrial Almacenaje	

Los usos permitidos para esta zona de ordenanza son los usos pormenorizados del industrial productivo y almacenaje, excepto los definidos en la normativa como pertenecientes al Grupo IV, que por su naturaleza deben implantarse en suelo no urbanizable alejadas del núcleo urbano. Al igual que con las tres primeras zonas, se contemplan como usos permitidos los dotacionales en cualquiera de sus tipologías en aras de favorecer la implantación de estos usos dotacionales.

Expresamente se prohíben los usos residenciales o análogos (terciario hotelero), además del uso agroganadero, con el fin de evitar su implantación de fuera de las zonas reservadas para ello.

**Almacenaje agroganadero**

Almacenaje agroganadero	Uso pormenorizado	Uso específico
	AA: Agroganadero	
	IP: Industrial Productivo	Grupos I y II
	IA: Industrial Almacenaje	Grupos I y II
Usos permitidos	DC/DV/DE: Dotacional	Todos
	RU: Unifamiliar	
	RP: Plurifamiliar	
	RC: Comunitario	Todos
	TC/TH/TO/TR: Terciario	Grupo IV
	IP: Industrial Productivo	Grupo IV
Usos prohibidos	IA: Industrial Almacenaje	

EL uso contemplado es principalmente el agroganadero, permitiéndose además el industrial productivo y de almacenaje, grupos I y II, dada la existencia en las zonas de aplicación de construcciones dedicadas a estas actividades. Exceptuando los usos dotaciones que se contemplan por las mismas razones ya expresada en las zonas anteriores, se prohíben el resto de usos, cuyas características son claramente incompatibles con el uso agroganadero.

Equipamientos y Zonas verdes

Equipamientos y Zonas verdes	Uso pormenorizado	Uso específico
Usos permitidos	DE: Dotacional equipamiento	Todos
Usos prohibidos	Restantes	

Respecto a esta zona de ordenación urbanística, únicamente se permiten aquellos usos incluidos en su definición, esto es, equipamiento o zona verde, prohibiéndose expresamente el resto de usos.

La identificación de cada uno de los grupos de usos específicos referenciados en las tablas anteriores, están recogido en el apartado definiciones relativas a los usos de las Normas Urbanísticas.

3.- EXTRACTO EXPLICATIVO DE ASPECTOS AMBIENTALES.

3.1 Introducción

La Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad en el marco de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura llevó a cabo la evaluación ambiental estratégica del Plan General Municipal de Garbayuela (Badajoz).

El procedimiento de evaluación ambiental elevó a definitiva la Memoria Ambiental del Plan General Municipal de Garbayuela a fecha de 24 de enero de 2020, haciéndose publica en el DOE a fecha del 25 de febrero de 2020.

3.2 Integración en el Plan General Municipal de los aspectos ambientales

El planeamiento urbanístico debe integrar los condicionantes ambientales como un factor de oportunidad frente al crecimiento y consolidación urbana, no solo respetándose aquellos elementos que han de ser protegidos, sino buscando el aprovechamiento de los mismos a través de su puesta en valor para la protección, el uso público, investigación o educación, así como la actividad económica según sean los casos.

El plan propone un modelo de ocupación del territorio que compagine la necesaria modernización y optimización de las explotaciones agrícolas o ganaderas, que constituyen la base de la actividad económica de la población, con la protección de los valores agrícolas, ganaderos, ambientales y culturales presentes.

Por tanto, se aborda una visión equilibrada del territorio que compone el municipio, en la que la conservación de los elementos ambientales preserva las condiciones naturales de los terrenos compatibilizándolo con un desarrollo sostenible.



3.3 Integración en el Plan General Municipal de las condiciones de la Memoria Ambiental

A la vista de las determinaciones finales que se establecen en la Memoria Ambiental en relación a la viabilidad ambiental del Plan General Municipal de Garbayuela, se han incorporado en la propuesta las siguientes consideraciones:

- Se han eliminado las referencias a los LICs (Lugares de Importancia Comunitaria) debido a la transformación de su denominación como ZECs (Zonas de Especial Conservación).
- Se ha incluido entre la normativa del Plan General Municipal, lo descrito en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre por el que se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, en este caso en la ZEPA-ZEC "Puerto Peña- Los Golondrinos", la ZEPA- ZEC "La Serena", la ZEC "Sierra Villares- Balueno" y la ZEC "Río Guadalemar"
- Se han incorporado en la normativa y memoria informativa o justificativa, los Planes de Gestión de las áreas protegidas incluidas en dicha Red.
- El Plan General Municipal ha tenido en cuenta todas las medidas de conservación relativas a la zonificación aplicables en su ámbito.
- En cuanto a la clasificación del Suelo No Urbanizable de Protección Natural, el Plan General ha establecido cinco categorías. En los correspondientes artículos se ha especificado el instrumento de gestión que le es de aplicación a cada uno.
- También se ha incorporado en la Normativa de aquellos suelos que afectan a terrenos incluidos en la Red Natura 2000, que deberá tenerse en cuenta el Plan Director de la Red Natura 2000 en Extremadura.
- En el Suelo No Urbanizable de Protección Natural que afecta a terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000, se ha contemplado la zonificación que se establece en los correspondientes Planes de Gestión y se han incorporado al Plan las Directrices de Conservación incluidas en el Plan Director de la Red Natura 2000. En materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los apartados de condiciones particulares en las correspondientes Normas urbanísticas.
- Se ha tenido en cuenta la directriz de fomentación de la rehabilitación de las construcciones existentes frente a las nuevas construcciones, especialmente en zonificaciones ZIP y ZAI.
- También en el ámbito de grandes infraestructuras se recoge la evitación a lugares de afección a los lugares de la Red Natura 2000, especialmente a los hábitats de interés comunitario y especies Natura 2000 por los que fueron designados. Se han tenido en cuenta las siguientes directrices: promover la ordenación integral de las infraestructuras energéticas y de transporte; las nuevas infraestructuras viarias se localizarán preferentemente fuera de las ZIP y ZAP; las nuevas líneas eléctricas, salvo que no existan alternativas técnica, económica y/o ambientales viables, se emplazarán fuera de ZIP y en las ZAI de las ZEPA, las nuevas líneas de alta tensión que puedan comprometer el estado de conservación de las especies, serán enterradas si ambiental, técnica y económicamente es viable y en los casos en que la zona también esté declarada como ZEC, siempre y cuando no se comprometa el estado de conservación de los hábitats y/o especies por los que fue declarada; se hace referencia a la regulación en el establecimiento de medidas para evitar la colisión y electrocución de avifauna; en cuanto a las nuevas instalaciones industriales de producción de energía se recogen fuera de la localización ZIP y ZAI; se hace alusión a que las antenas, torretas metálicas, subestaciones eléctricas, infraestructuras de telecomunicaciones, etc., se localizarán preferentemente en la ZI y ZUG; también se recoge en el Plan que, las canalizaciones, encauzamientos y correcciones del trazado de los cauces serán excepcionales en los lugares de Red Natura 2000, debiendo estar plenamente justificadas.
- Se consideran en las Normas, las premisas tenidas en cuenta para minimizar la contaminación lumínica nocturna.
- Así como también se contempla la consideración de no emplear en las zonas verdes especies introducidas o potencialmente invasoras (acacias, mimosas, ailantos, etc.).
- Se han corregido gráficamente las superposiciones entre el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural y el Suelo No Urbanizable de Protección Natural, evitando confusiones y estableciendo en el artículo 3.2.3.8 de la normativa la prevalencia en el caso de superposiciones.
- Se han adoptado las medidas y consideraciones contenidas en los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.



- En el término municipal de Garbayuela están presentes varios Hábitats incluidos en la Directiva de Hábitats 92/43/CEE, cuyos valores se han tenido en cuenta en la zonificación.

3.4 Resumen de las razones de selección de las alternativas previstas.

3.4.1 INTRODUCCIÓN

Conforme a lo dispuesto en el artículo 69 de la LSOTEX "Los Planes Generales Municipales definen la ordenación urbanística en la totalidad del correspondiente término, distinguiendo la estructural y la detallada...". Entre las determinaciones recogidas en el art 70, que integran la ordenación estructural, algunas resultan especialmente relevantes a efectos ambientales, entre las que podemos señalar:

- "Fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, previendo la expansión urbana a medio plazo, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.*
 - Clasificación del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías de suelo adoptadas.*
[...]
 - Establecimiento de usos globales y compatibles ...*
[...]
 - Ordenación de la localización, distancias a otros usos y demás previsiones urbanísticas exigibles conforme a la normativa aplicable, de los establecimientos en donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.*
[...]
- Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección..."*

En el momento de valorar las diferentes opciones posibles, deben ser tomados en consideración los condicionantes de naturaleza legal que vinculan la toma de decisiones por el planificador, esto es, la potestad atribuida al planificador no es discrecional en todos los casos, dado que en algunos aspectos de la ordenación deben cumplirse las previsiones que al respecto se establecen en la propia LSOTEX o en otras normas aplicables. Entre estas limitaciones pueden señalarse:

La LSOTEX contempla en su Disposición Adicional Tercera la posibilidad de que los municipios con una población igual o inferior a 2000 habitantes de derecho adopten un sistema de ejecución del planeamiento general simplificado. Este modelo aporta claras ventajas desde el punto de vista de la gestión urbanística, a los pequeños municipios, en contrapartida, establece unas limitaciones a la potestad del planificador, de entre las cuales la fundamental dice:

"La superficie total del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, en su conjunto, no podrá superar el 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado. ..."

La adopción de este modelo implica, por tanto, una primera limitación en cuanto a la superficie de suelo que puede ser clasificado o reclasificado en el Plan General Municipal."

- En cuanto a la clasificación del suelo**, en el caso del suelo urbano tanto consolidado como no consolidado, la potestad del planificador no es discrecional, sino que deberá, por imperativo legal adscribirse, a esta clase y categorías de suelo los terrenos que cumplan las condiciones del artículo 9 de la LSOTEX, de suelo
- En cuanto al suelo urbanizable**, el modelo de gestión adoptado determina un límite en cuanto a la superficie de los terrenos que pueden recibir esta clasificación, junto con el suelo urbano no consolidado.
- En relación al suelo no urbanizable** deben cumplirse las previsiones establecidas en el artículo 11 de la LSOTEX, en relación con la normativa ambiental o sectorial afectada. Así, obligatoriamente, deberán adscribirse al suelo no urbanizable protegido en sus distintas variedades los terrenos sobre los que recaiga algún tipo de afección derivada de la normativa ambiental, de carreteras, del Dominio Público Hidráulico, etc.
- De igual forma, **en cuanto a la ordenación de la localización y distancias a otros usos** de los establecimientos donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas, resulta obligado el cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en la legislación ambiental o sectorial aplicable.

Debe señalarse que dado el gran número de determinaciones que integran la ordenación establecida por el Plan General Municipal, las diferentes opciones posibles son muy numerosas, razón por que únicamente se examinan en este documento, las planteadas en relación a las arriba mencionadas, analizándose en primer lugar las referidas al suelo urbano y con posterioridad, y en función de los condicionantes normativos descritos, las correspondientes al suelo no urbanizable. Por último, se hace referencia a la valoración de la alternativa cero.



3.4.2 ALTERNATIVAS CONSIDERADAS EN RELACIÓN A LA "FIJACIÓN DE LAS DIRECTRICES QUE RESULTEN DEL MODELO ASUMIDO DE EVOLUCIÓN URBANA Y DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO, PREVIENDO LA EXPANSIÓN URBANA A MEDIO PLAZO."

Se plantean **dos alternativas fundamentales**, además de la alternativa cero:

1. No establecer previsiones de incremento de los terrenos con una clasificación que legitime actuaciones de urbanización, esto es, **crecimiento cero**. Esta opción se juzgó como inadecuada por la necesidad de contar con terrenos que dieran respuesta a la demanda de construcciones con destino a primeras residencias que satisfagan las necesidades derivadas de la modernización de las actividades agrarias, principal actividad económica en el término, así como destinadas a segunda residencia que se presenta en el Municipio, que ve incrementada su población de forma significativa en periodos vacacionales. En relación al suelo urbanizable, no se adscriben nuevos terrenos a esta clasificación, al juzgar suficientes los ya reclasificados por la Modificación Puntual M-004, que establece para los mismos un uso industrial o dotacional exclusivamente.
2. Clasificar terrenos como suelo urbano no consolidado y, en su caso, como urbanizable que permitan la expansión urbana a medio plazo. En este segundo caso se valoró tanto la ubicación de los terrenos que deberían dar soporte al crecimiento previsto como la superficie del mismo. En relación a la primera de estas cuestiones se tuvieron en cuenta dos opciones principales.
 - a) Crecimiento a lo largo de la Carretera BA-135 y BA-v-4014 en dirección Tamurejo y en dirección Siruela, esto es, dirección Este y dirección Oeste. En esta opción, los terrenos hubieran debido ser clasificados como suelo urbanizable al no reunir estos ninguna de las condiciones precisas ser adscritos al suelo urbano. Se rechazó esta posibilidad por los siguientes motivos.
 - i) En primer lugar, porque ambas coincidirían con el trazado de la Cañada Real Segoviana, lo que condicionaría el diseño urbanístico de las ampliaciones, y limitaría la optimización económica del mismo.
 - ii) En segundo lugar porque el crecimiento en dirección Oeste se hubiera visto limitado por el arroyo "La Jarosa", y las diferentes afecciones derivadas de la legislación reguladora del dominio público hidráulico.
 - iii) En tercer lugar, las pendientes existentes en dirección este, encarecerían considerablemente el enlace de las redes de servicios de los nuevos desarrollos, particularmente la de saneamiento, con las generales del municipio.
 - b) Crecimiento en anillo, al sur del municipio, procurando completar la trama urbana y optimizar el coste de las obras de urbanización previstas, crecimiento que resulta plenamente compatible con las previsiones de las normas vigentes, que ya prevén un crecimiento similar, aunque con algunas carencias en cuanto a la optimización de los viales con construcción a ambos lados. Los terrenos se adscribirían al suelo urbano no consolidado, en aplicación de lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX. Se optó por esta alternativa por los siguientes motivos.
 - i) **Económico:** la ampliación del casco con el diseño planteado permite el aprovechamiento de las redes generales existentes con unos costes de conexión mucho menores que los de la opción A.
 - ii) **Ambiental:** El diseño propuesto prevé un viario estructurante cuyo trazado discurre por el centro del anillo de crecimiento, al sur del casco. Éste se plantea con la finalidad de facilitar el tráfico rodado en el núcleo consolidado, permitiendo a los vehículos el acceso a diferentes zonas del mismo eludiendo el trazado angosto y sinuoso de la mayor parte de las zonas centrales del casco consolidado, contribuyendo así a la fluidez del tráfico y a la disminución de la contaminación tanto acústica como la provocada por las emisiones de los vehículos. Por otro lado, el crecimiento se ha previsto sobre terrenos sin valor ecológico, prácticamente antropizados y cuya urbanización no plantea inconveniente desde el punto de vista de la protección ambiental, como se reconoce en el propio documento de referencia del presente Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Una vez establecidas las zonas de crecimiento se analizó el dimensionamiento de las mismas, y en la determinación de este parámetro, la elección de opciones vino condicionada por el modelo de gestión del Plan General Municipal adoptada, como se señala al principio. Se ha optado por un crecimiento limitado, que se considera el imprescindible para completar y optimizar la trama urbana. En total se clasifican como SUNC 93.140 m², lo que representa un 41.70% del suelo consolidado actual, manteniéndose la clasificación como suelo urbanizable de aquellos terrenos que ya tenían esa consideración y no hubieran sido desarrollados urbanísticamente en el momento de la redacción del Plan General Municipal.

3.4.3 ESTABLECIMIENTO DE USOS GLOBALES Y COMPATIBLES.

En este caso, la clasificación de los usos no residenciales adoptada ha reducido enormemente el número de opciones posible.

Examinando la regulación del uso industrial, tanto productivo como de almacenaje adoptada, se puede comprobar que, de las cuatro categorías establecidas, únicamente la I y la II resultan aptas para implantarse integradas en la trama urbana. En consecuencia, éstas se consideran como uso compatible en las distintas Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) con uso global residencial en suelo urbano consolidado y suelo no consolidado, reservándose la Categoría III al suelo urbanizable, de uso global industrial. La categoría IV, por la propia naturaleza de las actividades que comprende, necesariamente deberá implantarse en suelo no urbanizable.

En cuanto al uso agroganadero, en suelo urbano se ha limitado la posibilidad de implantación a los terrenos comprendidos en la UA10, por ser este el uso al que se destinan la mayor parte de las edificaciones ya existentes en el ámbito delimitado y al suelo no urbanizable. Se descartó la posibilidad de permitir su implantación en el resto del suelo urbano por evidentes motivos de protección del medio urbano y cuestiones de salubridad. Debe tenerse en cuenta la ubicación de la mencionada UA10, que garantiza un cierto alejamiento del núcleo consolidado. En relación al suelo urbanizable, como ya se ha dicho, queda reservado al uso industrial, de acuerdo con las previsiones del



planeamiento vigente. En suelo no urbanizable se contempla, como no podía ser de otra forma, la implantación de este uso, si bien con las limitaciones derivadas de la legislación aplicable en cuanto a la edificación que eventualmente hubiera de otorgarle soporte.

3.4.4 ORDENACIÓN DE LA LOCALIZACIÓN, DISTANCIAS A OTROS USOS Y DEMÁS PREVISIONES URBANÍSTICAS EXIGIBLES CONFORME A LA NORMATIVA APLICABLE, DE LOS ESTABLECIMIENTOS EN DONDE SE PRODUZCAN, UTILICEN, MANIPULEN O ALMACENEN SUSTANCIAS PELIGROSAS.

En lo referente a estas determinaciones, no se han valorado otras opciones distintas a las que vienen determinadas por la normativa sectorial aplicable.

3.4.5 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE, CON DELIMITACIÓN DEL SUJETO A PROTECCIÓN.

En cuanto al segundo de estos aspectos, esto es delimitación del suelo no urbanizable sujeto a protección (SNUP), no se plantean alternativas para el planificador, pues la adscripción de los terrenos a cada una de las variedades de SNUP viene obligada por lo establecido en el artículo 11 de la LSOTEX en relación con las distintas normas sectoriales y ambientales que resultan de aplicación.

En cuanto a la **ordenación del suelo no urbanizable** se valoraron **dos opciones**:

1. Establecer un régimen específico para cada una de las zonas de protección, opción que hubo de ser descartada puesto que en amplias zonas del término se superponen más de una protección (en algunas hasta cuatro), lo que hace imposible establecer regulaciones diferenciadas en función de una determinada protección.
2. Contemplar un régimen de usos amplio, dentro del recogido en la LSOTEX, prácticamente común para todo el suelo no urbanizable (SNU), pero sometiendo la implantación de los mismos a la autorización de las administraciones titulares de los intereses y garantes de los valores que determinan la adscripción de los terrenos a SNUP. Se ha optado por esta posibilidad porque se ha juzgado la más apropiada para garantizar la defensa de los valores e intereses presentes en los terrenos y al mismo tiempo, resultar compatible con el desarrollo de la actividad económica del municipio, mayoritariamente agroganadera, sin establecer trabas innecesarias a la misma. Esta opción facilita también un régimen adecuado para los casos en que exista una superposición de afecciones sobre los terrenos.

3.4.6 ALTERNATIVA 0.

Se considera como tal la no redacción del Plan General Municipal.

En relación al suelo urbano.

Se ha descartado esta alternativa puesto que el núcleo urbano precisa de una regulación moderna y adaptada a la legislación vigente en lo referente a usos y a otras cuestiones no contempladas por las actuales Normas Subsidiarias (NN.SS) tales como accesibilidad y movilidad urbana. En todo caso, la ordenación de los terrenos incluidos actualmente en Unidades de Ejecución hubiera debido, necesariamente, ser homologada a las determinaciones establecidas en la LSOTEX, de acuerdo a lo establecido en la Disposición transitoria primera de la LEY 9/2010 de 18 de octubre de reforma de la LSOTEX, lo que en la práctica equivaldría a una revisión de las NN.SS.

En relación al suelo no urbanizable.

Se ha descartado esta alternativa por resultar absolutamente insuficiente la regulación contenida en las NN.SS., que no tiene en cuenta la reciente legislación ambiental ni contempla la adscripción de amplias zonas del término a la red natura 2000 u otras afecciones de carácter ambiental.

3.4.7 SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS EN CASO DE PROPUESTAS TECNOLÓGICAS.

No hay propuesta tecnológica en el Plan General Municipal de Garbayuela.

3.5 Medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del PGM.

El artículo 15 de la Ley 9/2006, de 28 de abril sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, establece que los órganos promotores deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución de los planes y programas, para identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos, pudiendo el órgano ambiental participar en este seguimiento. Además, el Anexo I de la citada Ley, en el que se incluyen los apartados que debe contener el informe de sostenibilidad ambiental, en su apartado i), indica que debe aparecer una descripción de las medidas previstas para el seguimiento de conformidad con el artículo 15.

Se presenta un programa de seguimiento ambiental en el que se proponen una serie de indicadores para comprobar el cumplimiento de las medidas de supervisión y vigilancia. El seguimiento del plan incluye la realización de informes periódicos en los que se valoren las desviaciones y las propuestas de ajuste.

El seguimiento del plan se realizará en dos fases diferenciadas: por un lado es necesario realizar la vigilancia en la fase de obras de cualquier actuación aplicando una serie de medidas que serán comunes en aquellas obras en las que se produce una ocupación del suelo. Por otro lado habrá que analizar la incidencia del plan tras la fase de obras, realizando un seguimiento a largo plazo sobre la



incidencia del plan en los diferentes factores ambientales. Para llevar a cabo estas actuaciones será necesario hacer uso de indicadores de estado, seguimiento, sostenibilidad, etc.

Para realizar la vigilancia ambiental del plan será de interés emplear al menos los siguientes indicadores de estado y seguimiento:

Indicadores de estado y seguimiento		
VARIABLE	INDICADOR	UNIDADES
Urbanismo	Licencias para la rehabilitación de edificios y viviendas	n°
	Superficie total del núcleo urbano	ha
	Intensidad de uso	N° viviendas/suelo urbanizable
	Zonas verdes	Áreas verdes/superficie urbana
Ocupación de suelo	Superficie de suelo sometido a un cambio de uso	ha
	Superficie de suelo degradado	ha
	Superficie de suelos potencialmente contaminados	ha
	Superficie de suelo de alto valor agrológico detraído para uso urbanístico	ha
Movilidad	N° vehículos/habitante	n°
	Superficie del municipio dedicado a infraestructuras de transporte	ha
	Superficie de carril bici y zonas peatonales	ha
	Intensidad del tráfico en las carreteras que atraviesan el municipio	n° vehículos/día
Vivienda	Superficie residencial por habitante	ha
	Edificaciones con certificación energética	ha
Medio Natural	Superficie del término municipal ocupados por áreas protegidas	ha
	Grado de diversidad faunística	Índice de biodiversidad
	Grado de diversidad florística	Superficie especies autóctonas/ Superficie especies alóctonas
	Superficie de espacios de elevado valor ecológico recuperados	ha
	Grado de mantenimiento de cultivos y pastos	Superficie de cultivos y pastos/superficie total del municipio
	Superficie protegida por razones de interés paisajístico	ha
Patrimonio cultural	Elementos protegidos	n°
Agua	Itinerarios turísticos o históricos	no
	Consumo urbano de agua	Hm3/año (por uso y habitante)
	Pérdidas en la red de abastecimiento	% sobre el total
	Empresas con autorización de vertido	n°
	Agua reutilizada	% sobre el total
	Calidad del agua de los ríos, embalse y diversidad biológica	



	Calidad de las aguas subterráneas	
Energía	Consumo total de electricidad y Tep/año	
	gas natural	
	Uso de energías renovables	% uso sobre el consumo total
	Viviendas con instalaciones solares	% sobre el total
Gestión de residuos	Generación de residuos urbanos	Kg/hab/día
	Tasa de recogida selectiva y reciclaje de vidrio, papel y envases	%
	Reutilización de materiales de construcción	%
Calidad del aire	Calidad del aire urbano	Nº de superación de niveles de contaminantes atmosféricos medidos o % de población expuesta a niveles elevados de contaminantes.
		Nº de antenas o instalaciones de telefonía móvil en el municipio

El promotor deberá remitir la Dirección General informes acerca del cumplimiento de las medidas correctoras y de la evolución de los indicadores de seguimiento con una periodicidad bianual, indicando el grado de cumplimiento de estas medidas correctoras de los impactos en las actuaciones derivadas del plan.

En el caso de que el plan sea sometido a modificaciones con posterioridad, deberá evaluarse en base a la Ley 16/2015, de 23 de abril de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

3.6 Resumen no técnico

El municipio de Garbayuela pertenece a la provincia de Badajoz, limita al norte con Herrera del Duque, al sur con Siruela, al este con la provincia de Ciudad Real y al oeste con el Pantano de Puerto Peña y Casas de Don Pedro. Encuadrada dentro de la Comarca de La Siberia. Su término municipal tiene una extensión de 84,10 Km².

Dentro del paisaje de Garbayuela destaca su sistema montañoso en el centro del término, partiendo el mismo de oeste a este, en el que destacan la Sierra de Mirabueno, Los Villares y Balbueno.

La parte sur del municipio es eminentemente agrario, dividiendo su aprovechamiento entre cultivos de secano, destacando el olivar.

3.6.1 CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LAS ZONAS QUE PUEDAN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA.

A continuación se enumeran los diversos aspectos existentes del medio ambiente, relevantes para el presente Plan General Municipal:

- Incorporación de la ordenación de usos y actividades de las diversas zonas ZEC y ZEPA.
- Incorporación de las directrices del Plan de Gestión Puerto Peña-Los Golondrinos.
- Incorporación de los diversos Planes de Conservación de Fauna.
- Relevancia de los Quejigares en la Sierra de Mirabueno.
- Relevancia de la vegetación ribereña asociada al río Guadalemar y el propio río Guadalemar,
- Relevancia de los pinares de repoblación en el Valle de Doña Emilia, Navecilla y Pandero.
- Incorporación de la ordenación de usos y actividades de los Montes Públicos.
- Relevancia de los parques eólicos.
- Incorporación de la ordenación de usos y actividades de los diversos Hábitats.
- Incorporación de las medidas encaminadas a proteger el medio hídrico.
- Incorporación de la ordenación del patrimonio histórico-cultural y arqueológico.
- Incorporación de la ordenación de usos y actividades en vías pecuarias.
- Relevancia de los valores estructurales agrícolas.
- Relevancia de los valores paisajísticos.

**Red natura 2000.**

En el término municipal de Garbayuela existen los siguientes espacios incluidos en la Red Natura 2000:

- ZEPA-ZEC "Puerto Peña-Los Golondrinos", que cuenta con Plan de Gestión aprobado.
- ZEPA-ZEC "La Serena y Sierras Periféricas".
- ZEC "Sierra de Villares y Balbuena".
- ZEC "Río Guadalemar".

Hábitats.

En el término municipal se localizan varios hábitats, objetos de ser preservados por su valor ecológico. En el término municipal se tienen los siguientes hábitats:

- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales
- Brezales secos (todos los subtipos)
- Vegetación casmófitica. Subtipo silicícolas"
- "Galerías ribereñas termomediterráneas (Nerio-Tamaricetea) y del sudoeste de la Península Ibérica"
- "Robledales de Quercus faginea (península ibérica)".

Planes de conservación de fauna.

En el término municipal se tendrá en cuenta la siguiente fauna. En algunos casos dicha fauna cuenta con planes de conservación de fauna:

- Conservación de la Cigüeña Negra.
- Conservación del Alimoche.
- Conservación del Azor.
- Conservación del Águila Calzada.
- Conservación del Águila Real.
- Conservación del Buitre Leonado.

Valores estructurales agrícolas.

Los terrenos destinados tradicionalmente a la actividad agrícola de cultivo del olivar, merecen una protección dado su carácter estructural.

Valores paisajísticos.**Espacios singulares por su valor ecológico.**

En cuanto a la vegetación destaca la presencia de enebrales de cumbres en la cuerda de la sierra de los Villares inventariado por la UEX como representativo y natural, quejigares en la sierra de Mirabueno también de alto valor ecológico, la vegetación ribereña asociada al río Guadalemar, dehesas de encinas y cierta riqueza en orquídeas vinculadas a pastizales húmedos y zonas de monte. Destacan también los excelentes pinares de repoblación como los de los Valles de Doña Emilia, Navecilla y Pandero.

Vías pecuarias.

Se tendrán en cuenta la protección de la Cañada Real Segoviana.

Montes.

Los terrenos ocupados por montes destinados al aprovechamiento forestal y sujetos al régimen que se establezca en la legislación vigente sobre la materia constituida en la actualidad por la Ley 55/1980 De Montes Vecinales en Mano Común y Ley de 8 de junio de 1957 de Montes.

Medio hídrico.

En cuanto al medio hídrico son relevantes los siguientes aspectos:

- Es necesario una EDAR acorde a la población horizonte y las características técnicas que establezca la normativa sectorial afectada ya que no se ha podido comprobar la efectividad de la EDAR experimental, en el caso que se demuestre que funciona correctamente no sería la instalación de una nueva EDAR.
- Se aplicará toda la normativa afectada en la preservación de los valores ambientales del medio hídrico.
- Se tendrá en cuenta el abastecimiento futuro.

Patrimonio histórico-cultural y arqueológico.

En su apartado correspondiente se analizaron aquellos elementos incluidos dentro del patrimonio histórico-cultural y arqueológico del término municipal



3.6.2 PROBLEMÁTICA AMBIENTAL EXISTENTE QUE SEA RELEVANTE PARA EL PLAN GENERAL MUNICIPAL

La problemática ambiental viene expresada por condicionantes que han de tenerse en cuenta para establecer los objetivos de protección ambiental de entre ellos se han tenido en cuenta:

- Condicionantes impuestos por valores urbanísticos
- Condicionantes impuestos por valores naturales (red natura, hábitats y cauce público)
- Condicionantes impuestos por valores ambientales (vías pecuarias y cauce público)
- Condicionantes impuestos por valores paisajísticos
- Condicionantes impuestos por valores estructurales (agrícolas y de montes)
- Condicionantes impuestos por valores culturales
- Condicionantes impuestos por valores de infraestructuras (carreteras y líneas eléctricas de alta tensión)

3.6.3 OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

A continuación se describen los objetivos de protección ambiental en los diversos ámbitos de actuación del Plan General Municipal:

1. Objetivo en el ámbito del urbanismo.

Alcanzar una estructura urbana compacta, ordenando las actividades, de modo que se favorezca la interacción social, la ordenación adecuada de usos fomentando la proximidad y la creación de áreas bien equipadas en las que prime la rehabilitación integral, la edificación bioclimática y la calidad del espacio público.

2. Objetivo en el ámbito de la ocupación del suelo.

Planificar de forma integrada los usos del suelo, estableciendo los mismos de forma coherente con las características del entorno, teniendo en cuenta la capacidad de acogida del medio para cada actividad.

3. Objetivo en el ámbito de la movilidad.

Adquirir un nuevo modelo de movilidad a partir de una mejor ordenación de las funciones urbanas, mejorando la intermodalidad, y el transporte público y fomentando los desplazamientos peatonales como eje del nuevo proyecto urbano.

4. Objetivo en el ámbito de la edificación.

Incrementar la eficiencia en el consumo de recursos, siendo necesario avanzar en el aumento del aprovechamiento de las fuentes energéticas alternativas, principalmente la solar.

5. Objetivo en el ámbito de la biodiversidad y patrimonio natural.

Garantizar la conservación de los espacios con elevado valor ambiental, estableciendo una ordenación adecuada de los usos y puesta en valor de los espacios naturales mediante la integración de los mismos en la estructura del municipio.

6. Objetivo en el ámbito del patrimonio cultural.

Protección del patrimonio histórico-cultural y arqueológico desde el punto de vista de la reducción de los impactos y amenazas, promoviendo su conservación y aprovechamiento desde el punto de vista social.

7. Objetivo en el ámbito del paisaje.

Integración del paisaje en todos los procesos de planeamiento urbanístico, bajo una perspectiva de sostenibilidad, conservando y mejorando la calidad del mismo en la totalidad del territorio.

8. Objetivo en el ámbito del agua.

Compatibilizar el planeamiento urbanístico con el ciclo natural del agua y racionalizar su uso, protegiendo y mejorando la calidad de la misma

9. Objetivo en el ámbito de reducir la contribución del cambio climático.

Reducir la contribución al cambio climático.

10. Objetivo en el ámbito de la calidad del aire (contaminación atmosférica, acústica, lumínica y electromagnética).

Disminución de las emisiones contaminantes a la atmósfera, así como el consumo energético de los sistemas urbanos, reduciendo así su contribución al cambio climático.

10. Objetivo en el ámbito de la gestión de residuos.

Gestionar de modo adecuado los residuos urbanos, facilitando la recogida selectiva y su traslado a instalaciones para su tratamiento y depósito

**11. Objetivo en el ámbito de los riesgos naturales y tecnológicos, así como los riesgos en la salud humana.**

Evitar o reducir los riesgos naturales y tecnológicos y los riesgos en la salud humana.

3.6.4 PREVISIÓN DE LOS EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GARBAYUELA

Los efectos significativos más relevantes que se derivan del establecimiento del Plan General Municipal de Garbayuela se exponen a continuación:

Suelo

El establecimiento de los nuevos desarrollos planteados incluidos como suelo urbano no consolidado provoca uno de los principales impactos sobre el suelo. Se trata de una afección irreversible sobre el recurso suelo dado que su ocupación supone su pérdida, así como la modificación de los procesos edafológicos por compactación y sobre las condiciones geomorfológicas.

Se producirá afección al suelo y a la geomorfología por el incremento de Suelo Urbano, si bien los suelos sobre los que se asientan las áreas afectadas se encuentran transformados por el hombre, y se localizan colindantes con los suelos urbanos, que los ha enriquecido con aportes de materia orgánica y ha modificado sus horizontes edáficos con movimientos de tierra en aquellas zonas donde ha implantado cultivos. La topografía permite cualquier actividad urbanística, ya que las zonas presentan una superficie prácticamente llana, en consecuencia, no sería necesario realizar desmontes ni rellenos significativos.

Con respecto a los usos actuales del suelo, los cambios previstos en el planeamiento vigente provocarán modificaciones de éstos de forma que se pierda, en algunos casos, superficie útil de cultivo. No obstante, esta afección es compatible teniendo en cuenta que los crecimientos se producen en el entorno más cercano al casco urbano actual y en conexión con infraestructuras viarias existentes. Se trata de zonas antropizadas, con presencia en algunos casos de construcciones ya existentes.

Dado que la mayor parte de los viales necesarios se encuentran ya construidos, la afección del proceso de urbanización sobre el suelo quedará minimizada

Atmósfera

La nueva ordenación que supone el Plan General Municipal de Garbayuela puede provocar la afección sobre la atmósfera por permitir o incluir nuevos usos y actividades que sean generadoras de contaminación atmosférica como podrían ser los usos industriales, puesto que se crea una zona que cuenta con uso global industrial y las actividades constructivas derivadas de permitir el uso residencial unifamiliar y plurifamiliar principalmente.

Derivado de permitir los citados usos se desarrollan las distintas fases de construcción de las actuaciones contenidas en el plan, que incrementarán la concentración en la atmósfera de partículas en suspensión debido a los movimientos de tierra, la circulación de maquinaria o el transporte de materiales. Por otro lado, durante la fase de uso o explotación de las actuaciones realizadas pueden producirse también efectos significativos sobre la atmósfera que pueden ser debidos a la circulación de vehículos, a la instalación de nuevas industrias que pueden generar emisiones gaseosas o a los cambios de uso del suelo, puesto que la eliminación de la cubierta vegetal puede ocasionar variaciones en la calidad del aire.

Otro tipo de impactos que pueden darse sobre la atmósfera estarán relacionados con la contaminación lumínica y acústica provocada por los nuevos desarrollos y la instalación de industrias y empresas.

Agua

El término de Garbayuela pertenece a la cuenca Hidrográfica del Guadiana. En el desarrollo urbano que contempla el Plan General Municipal en la población de Garbayuela, se ha observado que la zona de suelo urbano consolidado correspondiente con los sistemas generales de uso dotacional equipamientos SG-EP-9, se encuentra en la margen derecha del arroyo la Jarosa.

En cuanto a la red de saneamiento y vertido, la población de Garbayuela dispone de depuradora de aguas residuales urbanas (EDARU) y autorización de vertido con referencia VU-009/08-BA, con un volumen autorizado de 61.137 m³/año al arroyo de la Jarosa. Según la documentación aportada el volumen de agua residual generado en el año 2013 ascendió a 96.265 m³/año, que supera considerablemente el volumen autorizado e incluso las asignaciones hídricas establecidas por el Plan Hidrológico. Además, se pone de manifiesto que la depuradora existente no tiene capacidad suficiente

En cuanto a la existencia de recursos hídricos suficientes para el desarrollo del Plan General Municipal, se estima que existirían recursos siempre y cuando se solicite y obtenga la correspondiente concesión de aguas para abastecimiento de esta población que ampare el consumo actual del municipio de Garbayuela y el necesario para abastecer los nuevos desarrollos urbanísticos previstos.

En la documentación del Plan se ha previsto que los cauces de dominio público y sus zonas de protección sean clasificados como Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces.



Vegetación

Los crecimientos derivados de la nueva ordenación desencadenan el principal impacto sobre la vegetación que se produce por destrucción directa de ésta, así como por la ocupación del suelo que impide su crecimiento. La destrucción de la vegetación incrementa el riesgo de la erosión principalmente en zonas con elevada pendiente, si bien es difícil que se dé este efecto en este término municipal.

En cuanto a los nuevos crecimientos determinados por el Suelo Urbano se han asignado superficies colindantes con el núcleo urbano, en la periferia, en zonas con poca vegetación con valor ambiental y en parte en zonas ocupadas por cultivos o eriales. De este modo no se prevé que surjan nuevas afecciones directas que pueda suponer un impacto de magnitud elevada sobre la vegetación.

En cuanto a la afección a hábitats de la Directiva Hábitats 92/43/CEE, se ha detectado que en el término municipal se localizan los siguientes:

- Brezales secos (cod. 4030)
- Dehesas de Quercus suber y/o Quercus ilex (cod. 6310)
- Robledales de Quercus faginea (cod. 9240)
- Bosques de Quercus ilex (cod. 9340)
- Zonas subestépicas de gramíneas y anuales (Thero-Brachypodietea) (cod. 6220)

Se han identificado también rodales de flora o formaciones vegetales de importancia dentro del término municipal, debido a la presencia de especies singulares y/o protegidas según el Decreto 37/2001, entre las que destacan la presencia de enebrales en la cuerda de la sierra de los Villares, quejigares en la Sierra de Mirabueno también de alto valor ecológico, la vegetación ribereña asociada al río Guadalemar, y cierta riqueza de orquídeas vinculadas a pastizales húmedos y zonas de monte. Destacan también los excelentes pinares de repoblación como los de los Valles de Doña Emilia, Navecilla y Pandero.

Según la cartografía consultada, algunas unidades de actuación se encuentran dentro de hábitats incluidos en la Directiva 92/43/CEE, si bien actualmente no albergan dichos hábitats, si bien se trata de zonas colindantes con el núcleo urbano que carecen de vegetación natural.

Fauna

Con respecto a los nuevos crecimientos planteados, éstos se sitúan en las proximidades del casco urbano actual y se encuentran alteradas, por lo que la fauna en estas zonas no es muy abundante debido a la escasez de zonas de refugio. Por tanto, no se prevé en principio que éste pueda suponer un impacto de gran magnitud sobre la fauna.

En cuanto al Suelo No Urbanizable, el término municipal es área de reproducción y campeo para especies amenazadas incluidas en el Anexo del Decreto 37/2001 y en el anexo I de la Directiva 2009/147/CEE:

- En base a la Orden de 5 de junio de 2005 por la que se aprueba el Plan de Conservación del Hábitat del Águila Perdicera en Extremadura, existen Áreas Críticas para Hieraaetus pennatus (águila perdicera), con varios territorios de cría de esta especie dentro del término municipal y otros muy próximos en los términos municipales limítrofes.

- En general todo el término municipal constituye un área de campeo de manera general para otras especies de aves más extendidas en toda la zona, como alimoche, buitre leonado, águila culebrera, águila calzada, ratonero común, águila real, etc.. Destacan también las comunidades de passeriformes asociadas a los sistemas fluviales.

Paisaje

Los efectos sobre el paisaje van a estar condicionados por el diseño del tipo de ocupación que se haga sobre los suelos de nuevo desarrollo. En cualquier caso, estos desarrollos conllevan un impacto paisajístico, puesto que el paisaje urbano y periurbano pasará a ser modificado. Los impactos sobre el paisaje van a estar determinados por la generación de nuevas áreas de emisión de vistas que van a modificar el paisaje actual del entorno urbano.

Áreas Protegidas: Red Natura 2000 y Espacios Naturales Protegidos de Extremadura

Los terrenos afectados por el Plan General Municipal de Garbayuela se encuentran incluidos parcialmente dentro de los siguientes lugares de la Red Natura 2000:

- ZEPA - ZEC "Puerto Peña – Los Golondrinos"
- ZEP - ZEC "La Serena"
- ZEC "Sierra de Villares-Balbuena"
- ZEC "Río Guadalemar"

Todas las áreas mencionadas cuentan con Planes de Gestión aprobados.

Los hábitats naturales de interés comunitario del término municipal de Garbayuela ya se han mencionado anterior, Vegetación.



Vías pecuarias, valores culturales y arqueológicos, medio humano y socioeconómico

En cuanto al patrimonio cultural y arqueológico existente en el término municipal, el Plan General Municipal incluye los elementos inventariados, habiéndose establecido su protección en cumplimiento de la legislación vigente.

Infraestructuras

Por el término municipal de Garbayuela transitan tres carreteras competencia de la Diputación de Badajoz: (BA-073, BA-103 y BA-135) y la N-430 competencia de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura y que han sido tenidas en cuenta en el PGM, en virtud del informe emitido por la Diputación de Badajoz y por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. El PGM ha previsto y señalado las zonas de servidumbre y zonas de dominio público correspondiente.

En cuanto a obras de infraestructuras sobre el medio fluvial, como son los encauzamientos, barreras por viales que cruzan los mismos, infraestructuras en el propio cauce (piscinas naturales, charcas) se ha incorporado al Plan, el condicionado específico emitido por la Sección de Pesca, Acuicultura y Coordinación para que dichas actuaciones no ocasionen efectos negativos.

3.6.5 RESUMEN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA PROPUESTA CONTENIDA EN EL PGM

Las acciones capaces de provocar un impacto serán aquellas que modifican el uso del suelo, implican la emisión de contaminantes, la sobre o subexplotación de recursos, las que actúan sobre el medio biótico, deterioran el paisaje, tienen repercusión sobre las infraestructuras, y las que modifican el entorno social económico y cultural.

Para la evaluación de impactos ambientales de la propuesta del PGM se ha tenido en cuenta tanto para la fase de ejecución como para su posterior fase de asentamiento de diversos factores.

Impactos producidos en la fase de ejecución.

Sobre el factor aire.

Dicho factor ambiental se ve afectado por las aquellas acciones conducentes a la contaminación acústica, emisión de polvo y gases contaminantes. De todos los efectos el más importante es la emisión de gases ya que se producen emisiones de dióxido de carbono.

Sobre el factor tierra.

El factor tierra se ve afectado por el PGM, ya que la transformación de suelo urbano, implica un cambio del uso del suelo, lo que conlleva a que la estructura y la forma del suelo variará por la acción del ser humano para la urbanización de dicho suelo. El suelo se ocupará totalmente por la ampliación de suelo, si bien se destinará parte de este suelo a zonas verdes, hecho que atenuará el efecto negativo sobre el factor tierra.

Sobre el factor agua.

El PGM, no contempla ninguna modificación sobre ningún cauce público, ni ninguna acción que perjudique a la calidad de las aguas. Si bien en la fase de ejecución se puede verse alterados accidentalmente.

Sobre el factor flora.

El factor flora se ve afectado por la transformación de suelo urbano, si bien cabe señalar que sobre dicho suelo en la actualidad sólo hay especies herbáceas anuales de poco valor ecológico, y que por la proximidad a suelo urbano actual se usa con fin ganadero.

Sobre el factor fauna.

El factor flora se ve afectado por la transformación de suelo urbano, si bien cabe señalar que sobre dicho suelo en la actualidad sólo hay especies animales domésticas o de abastos.

Sobre el factor paisaje.

El PGM no tiene afección sobre el paisaje porque no altera ninguna unidad paisajística de calidad contrastada.

Sobre el factor socio-económico.

El PGM afecta positivamente en el medio socioeconómico, ya que el desarrollo urbanístico conllevará inversiones y empleo, durante la fase de ejecución.

Analizados los diferentes factores a través de una matriz de importancia en fase de ejecución, se extraen las siguientes conclusiones:

- La acción más agresiva de forma intrínseca es "Movimiento de Tierras".
- La acción más agresiva de forma real es "Movimiento de Tierras".
- El factor más impactado de forma intrínseca es "Factor Tierra".
- El factor más impactado de forma real es "Factor Tierra".
- El factor beneficiado de forma intrínseca es el "Factor Socioeconómico".
- El factor beneficiado de forma real es el "Factor Socioeconómico".

**Impactos producidos en la fase de asentamiento.**Sobre el factor aire.

Durante la fase de asentamiento el factor aire se ve afectado, por la contaminación por dióxido de carbono y contaminación acústica por la circulación de vehículos, hecho inherente en cualquier población.

Sobre el factor tierra.

El factor tierra no se ve afectada en la fase de asentamiento, puesto que la ocupación y el cambio de uso se produce en la fase de ejecución, en cuanto a una posible contaminación no se contempla, ya que las unidades de actuación estarán provistas de todas las infraestructuras entre ellas la red de saneamiento.

Sobre el factor agua.

Durante la fase de asentamiento, el factor agua se ve afectada por la escorrentía superficial sobre los diversos viales, proyectando a tal efecto una red de saneamiento de aguas pluviales. Se ha propuesto una E.D.A.R que redundará positivamente en el factor agua.

Sobre el factor flora.

La flora se ve afectada en la fase de ejecución, por la destrucción de toda la capa vegetal para la urbanización de las diversas unidades de actuación, si bien las especies vegetales son de escaso valor ecológico. En la fase de asentamiento se puede recuperar cierto valor de la flora con la buena planificación de las zonas verdes, pudiendo albergar éstas diversas especies vegetales, más apropiadas para zonas urbanizadas, atenuando así el impacto sobre dicho factor.

Sobre el factor fauna.

La fauna una vez que la fase de asentamiento se consolide y dado la proximidad de los suelos de la ampliación al medio urbano, no le causará mucho cambio en su etología dado que la mayor parte de la fauna de gran valor ecológico se encuentran en los espacios naturales de especial protección.

Sobre el factor socio-económico.

El PGM de Garbayuela está pensado para mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, dotarles de suelo urbano de uso residencial para suplir las necesidades inmobiliarias del municipio, dotarles de suelo urbano de uso industrial para implantar sus industrias y de ordenar racionalmente y acorde a la legislación vigente en todo el término municipal, basado en los principios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente.

Analizados los diferentes factores a través de una matriz de importancia en fase de asentamiento, se extraen las siguientes conclusiones:

- La acción más agresiva de forma intrínseca es "Tráfico de vehículos".
- La acción más agresiva de forma real es "Tráfico de vehículos"
- El factor más impactado de forma intrínseca es "Factor Aire"
- El factor más impactado de forma real es "Factor Aire"
- El factor beneficiado de forma intrínseca es el "Factor Socioeconómico"
- El factor beneficiado de forma real es el "Factor Socioeconómico"

Como conclusión, de ambas matrices se extrae que la importancia relativa (real) del proyecto en la fase de ejecución y asentamiento, establecen que el Plan General Municipal es beneficioso. En dicha matriz de importancia se ha realizado sin tener en cuenta las medidas correctoras y protectoras.

3.6.6 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO NEGATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

La introducción de las medidas preventivas y/o correctoras permite eliminar y/o minimizar los impactos ambientales que pueda originar el planeamiento en las distintas fases, tanto en la de ejecución como en la de asentamiento.

Las medidas propuestas van dirigidas a reducir aquellos impactos significativos que la actividad genera. Es por ello que algunas medidas serán específicas y otras genéricas.

- Medidas de aplicación directa

Se establecen para la reducción de los impactos ambientales, que se generarán como consecuencia de la aplicación del ordenamiento y normativa del planeamiento, las siguientes medidas correctoras y protectoras de carácter general:

- En todas las obras resultado del planeamiento se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias posibles.

- Durante la ejecución de obras de urbanización deberá aplicarse las siguientes medidas:

- Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.



- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada de los oportunos silenciadores.
- El suelo de buena calidad extraído en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
- Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.
- Se hará una red de saneamiento separativa, por un lado, las aguas pluviales y por otro lado las aguas fecales o industriales y se conducirán estas últimas hacia la depuradora.

Por otro lado, se aplicarán sobre el Plan General Municipal medidas protectoras y correctoras referentes a la atmósfera, el factor tierra, la red hidrográfica, flora y fauna y paisaje. Del mismo modo se establecen medidas durante la fase de asentamiento del plan, medidas para aumentar la eficiencia energética en el término municipal, así como medidas sobre el suelo no urbanizable. El contenido de las citadas medidas está desarrollado en el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA).

Con la aplicación de las medidas correctoras y protectoras, se acentuaría el efecto beneficioso del Plan General y se reduciría considerablemente los impactos de aquellas acciones impactantes. Con todo ello se puede concluir que el Plan General Municipal es compatible con el medio ambiente que lo soporta.

3.6.7 CONCLUSIONES Y VALORACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GARBAYUELA.

A lo largo del presente documento se han analizado los aspectos ambientales tenidos en cuenta en la propuesta del Plan General Municipal de Garbayuela (Badajoz) que ha sido aprobada definitivamente. Se ha valorado el proceso de evaluación ambiental, el informe de sostenibilidad ambiental, el resultado de las consultas realizadas, la memoria ambiental y cómo se han tomado en consideración y han analizado los efectos ambientales que el desarrollo del plan puede ocasionar.

Por último, se establece un programa de seguimiento ambiental para determinar la evolución del medio ambiente en el ámbito de aplicación del plan y una serie de determinaciones ambientales que será conveniente tener en cuenta en la aprobación definitiva.

La evaluación ambiental del plan cumple con todos los requisitos establecidos en su momento en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente así como en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el vigente Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, haciendo ambientalmente viable y los crecimientos propuestos compatibles con el desarrollo racional y sostenible de la localidad.

**ANEXO III**

REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN

DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA (art. 59 de la LOTUS)

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

CERTIFICA:

Que con fecha 22/04/2024 y n.º BA/017/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción Plan General Municipal "simplificado".

Municipio: Garbayuela.

Aprobación definitiva: 27 de junio de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el art. 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, 22 de abril de 2024.

• • •

