

AYUNTAMIENTO DE VALENCIA DEL MOMBUEY (BADAJOZ)

PLAN GENERAL MUNICIPAL



NORMATIVA URBANÍSTICA

INDICE

| | |
|---|----|
| TÍTULO 1. CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL | 9 |
| CAPÍTULO 1.1. DEFINICIONES GENERALES | 9 |
| ARTÍCULO 1.1.1.1. GENERAL | 9 |
| ARTÍCULO 1.1.1.2. PARCELA | 9 |
| ARTÍCULO 1.1.1.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN | 11 |
| ARTÍCULO 1.1.1.4. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN | 11 |
| ARTÍCULO 1.1.1.5. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN | 12 |
| CAPÍTULO 1.2. LEGISLACIÓN | 14 |
| ARTÍCULO 1.2.1.1. NORMATIVA GENERAL | 14 |
| CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, DE 27 DE DICIEMBRE DE 1978 | 14 |
| LEY ORGÁNICA 1/1983, DE 25 DE FEBRERO, DE ESTATUTO DE AUTONOMÍA DE EXTREMADURA | 14 |
| ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA | 14 |
| ORDENACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES | 14 |
| PATRIMONIO | 15 |
| HACIENDAS LOCALES Y LEGISLACIÓN DE NATURALEZA PRESUPUESTARIA Y FISCAL | 15 |
| COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES | 16 |
| ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO | 16 |
| DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA | 17 |
| PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (SIN PERJUICIO DE ESPECIALIDADES) | 18 |
| RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL | 18 |
| INSCRIPCIONES REGISTRALES | 18 |
| EXPROPIACIÓN FORZOSA | 18 |
| CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS | 18 |
| MEDIO AMBIENTE | 18 |
| CARRETERAS, CAMINOS, VIAS PECUARIAS Y MONTES | 21 |
| AGUAS | 21 |
| TURISMO | 21 |
| INDUSTRIA | 22 |
| COMERCIO | 22 |
| TRANSPORTE | 22 |
| OTRA NORMATIVA SECTORIAL. (HIDROCARBUROS, TELECOMUNICACIONES, ELECTRICIDAD, EXPLOSIVOS, DEFENSA NACIONAL, MINAS.) | 22 |
| LEGISLACIÓN AGRARIA | 23 |
| LEGISLACIÓN CIVIL | 23 |
| POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS | 23 |
| ARTÍCULO 1.2.1.2. NORMATIVA TÉCNICA | 24 |
| ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS | 24 |
| AGUA | 25 |
| AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO | 25 |
| BARRERAS ARQUITECTÓNICAS | 26 |
| COMBUSTIBLES Y GASES | 26 |
| ELECTRICIDAD | 27 |
| ENERGÍA | 28 |
| HABITABILIDAD | 28 |
| INSTALACIONES ESPECIALES | 28 |
| PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS | 29 |
| SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS | 29 |
| SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO | 30 |
| TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ESTRUCTURAL | 31 |
| CAPÍTULO 2.1. GENERALIDADES | 31 |
| ARTÍCULO 2.1.1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS | 31 |

| | |
|--|----|
| ARTÍCULO 2.1.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN | 32 |
| ARTÍCULO 2.1.1.3. SUPUESTOS DE REVISIÓN DEL PLAN | 32 |
| ARTÍCULO 2.1.1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN | 32 |
| ARTÍCULO 2.1.1.5. NORMAS DE INTERPRETACIÓN | 33 |
| CAPÍTULO 2.2. DEFINICIONES | 34 |
| SECCIÓN 2.2.1. DEFINICIONES RELATIVAS A LA DIVISIÓN DEL SUELO | 34 |
| ARTÍCULO 2.2.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO | 34 |
| ARTÍCULO 2.2.1.2. DIVISIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO | 35 |
| ARTÍCULO 2.2.1.3. CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL | 35 |
| ARTÍCULO 2.2.1.4. ZONA DE ORDENANZA Y ORDENANZAS | 35 |
| SECCIÓN 2.2.2. DEFINICIONES RELATIVAS A LA RED DOTACIONAL | 35 |
| ARTÍCULO 2.2.2.1. DEFINICIÓN | 35 |
| ARTÍCULO 2.2.2.2. RED BÁSICA DOTACIONAL | 36 |
| ARTÍCULO 2.2.2.3. RED SECUNDARIA DOTACIONAL | 36 |
| ARTÍCULO 2.2.2.4. CLASIFICACIÓN DE DOTACIONES POR SU DESTINO | 36 |
| ARTÍCULO 2.2.2.5. RED DE DOTACIONES: ZONAS VERDES | 37 |
| ARTÍCULO 2.2.2.6. RED DE DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS | 37 |
| ARTÍCULO 2.2.2.7. RED DE DOTACIONES: SISTEMA VIARIO | 38 |
| ARTÍCULO 2.2.2.8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS | 39 |
| SECCIÓN 2.2.3. DEFINICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LOS USOS | 40 |
| ARTÍCULO 2.2.3.1. USO GLOBAL | 40 |
| ARTÍCULO 2.2.3.2. USOS PORMENORIZADOS | 40 |
| ARTÍCULO 2.2.3.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA SOBRE LOS USOS | 40 |
| ARTÍCULO 2.2.3.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SOBRE LOS USOS | 41 |
| ARTÍCULO 2.2.3.5. SITUACIÓN DE LOS USOS | 41 |
| ARTÍCULO 2.2.3.6. DESTINO DE LOS USOS | 42 |
| ARTÍCULO 2.2.3.7. CLASES DE USOS: CLASIFICACIÓN CONFORME A SUS CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES | 42 |
| ARTÍCULO 2.2.3.8. USO RESIDENCIAL: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS | 42 |
| ARTÍCULO 2.2.3.9. USO INDUSTRIAL: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS | 43 |
| ARTÍCULO 2.2.3.10. USO TERCIARIO: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS | 45 |
| ARTÍCULO 2.2.3.11. USO DOTACIONAL – ZONAS VERDES (D - V): DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS | 46 |
| ARTÍCULO 2.2.3.12. USO DOTACIONAL – EQUIPAMIENTOS (D – E): DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS | 47 |
| ARTÍCULO 2.2.3.13. USO DOTACIONAL. SERVICIOS URBANOS: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS | 48 |
| ARTÍCULO 2.2.3.14. USO DOTACIONAL. INFRAESTRUCTURAS: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS | 49 |
| ARTÍCULO 2.2.3.15. USO DOTACIONAL. COMUNICACIONES: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.. | 49 |
| ARTÍCULO 2.2.3.16. USO AGROPECUARIO. AGRÍCOLA: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS | 50 |
| ARTÍCULO 2.2.3.17. USO AGROPECUARIO. GANADERO: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS | 50 |
| SECCIÓN 2.2.4. DEFINICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN | 51 |
| ARTÍCULO 2.2.4.1. ALINEACIÓN OFICIAL | 51 |
| ARTÍCULO 2.2.4.2. ALINEACIÓN CON RESTRICCIONES | 52 |
| ARTÍCULO 2.2.4.3. RASANTE OFICIAL | 52 |
| ARTÍCULO 2.2.4.4. ANCHO DE CALLE O VIAL. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES | 52 |
| ARTÍCULO 2.2.4.5. PAREDES EDIANERAS O CONTIGUAS. MEDIANERÍA | 52 |
| ARTÍCULO 2.2.4.6. PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN | 52 |
| ARTÍCULO 2.2.4.7. LINDERO FRONTAL O FRENTE DE PARCELA | 53 |
| ARTÍCULO 2.2.4.8. REGULACIÓN DEL FONDO DE PARCELA | 53 |
| ARTÍCULO 2.2.4.9. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA | 53 |
| ARTÍCULO 2.2.4.10. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN | 53 |
| ARTÍCULO 2.2.4.11. CONDICIONES DE FONDO DE LA PARCELA | 53 |
| ARTÍCULO 2.2.4.12. SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA | 53 |
| ARTÍCULO 2.2.4.13. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA | 53 |

| | |
|---|----|
| ARTÍCULO 2.2.4.14. EDIFICACIÓN | 54 |
| ARTÍCULO 2.2.4.15. EDIFICACIÓN PRINCIPAL | 54 |
| ARTÍCULO 2.2.4.16. EDIFICACIÓN SECUNDARIA | 54 |
| ARTÍCULO 2.2.4.17. LOCAL | 54 |
| ARTÍCULO 2.2.4.18. PIEZA VIVIDERA | 54 |
| ARTÍCULO 2.2.4.19. FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA | 54 |
| ARTÍCULO 2.2.4.20. ALINEACIÓN INTERIOR | 54 |
| ARTÍCULO 2.2.4.21. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE | 54 |
| ARTÍCULO 2.2.4.22. RETRANQUEO DE FACHADA | 54 |
| ARTÍCULO 2.2.4.23. RETRANQUEO A LINDERO | 55 |
| ARTÍCULO 2.2.4.24. ÁREA DE MOVIMIENTO | 55 |
| ARTÍCULO 2.2.4.25. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES | 55 |
| ARTÍCULO 2.2.4.26. EDIFICACIÓN LIBRE | 55 |
| ARTÍCULO 2.2.4.27. TIPOS EDIFICATORIOS | 55 |
| ARTÍCULO 2.2.4.28. OCUPACIÓN DE PARCELA | 56 |
| ARTÍCULO 2.2.4.29. SUPERFICIE LIBRE | 56 |
| ARTÍCULO 2.2.4.30. PATIO DE PARCELA | 56 |
| ARTÍCULO 2.2.4.31. EDIFICABILIDAD | 56 |
| ARTÍCULO 2.2.4.32. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO | 57 |
| ARTÍCULO 2.2.4.33. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO | 57 |
| ARTÍCULO 2.2.4.34. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE | 57 |
| ARTÍCULO 2.2.4.35. REGULACIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN | 57 |
| ARTÍCULO 2.2.4.36. ARISTA DE CORNISA | 57 |
| ARTÍCULO 2.2.4.37. NIVEL DE RASANTE | 58 |
| ARTÍCULO 2.2.4.38. ALTURA MÍNIMA | 58 |
| ARTÍCULO 2.2.4.39. ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA | 58 |
| ARTÍCULO 2.2.4.40. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS | 58 |
| ARTÍCULO 2.2.4.41. CONDICIONES DE LA ALTURA LIBRE DE PLANTA | 58 |
| SECCIÓN 2.2.5. DEFINICIONES RELATIVAS A LOS TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN | 58 |
| ARTÍCULO 2.2.5.1. TIPOS DE INTERVENCIONES | 58 |
| ARTÍCULO 2.2.5.2. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: RESTAURACIÓN | 59 |
| ARTÍCULO 2.2.5.3. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: RREHABILITACIÓN.. | 59 |
| ARTÍCULO 2.2.5.4. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDFICIACION EXISTENTE: REESTRUCTURACIÓN | 60 |
| ARTÍCULO 2.2.5.5. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: AMPLIACIÓN | 60 |
| ARTÍCULO 2.2.5.6. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: RECONSTRUCCIÓN | 61 |
| ARTÍCULO 2.2.5.7. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: DEMOLICIÓN | 61 |
| ARTÍCULO 2.2.5.8. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO | 61 |
| ARTÍCULO 2.2.5.9. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: CONSOLIDACIÓN | 62 |
| ARTÍCULO 2.2.5.10. ACTUACIONES PARCIALES OBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO | 62 |
| ARTÍCULO 2.2.5.11. OBRAS DE NUEVA PLANTA | 62 |
| SECCIÓN 2.2.6. DEFINICIONES RELATIVAS AL PATRIMONIO CATALOGADO | 63 |
| ARTÍCULO 2.2.6.1. ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN. | 63 |
| ARTÍCULO 2.2.6.2. ELEMENTOS DE IMPACTOS NEGATIVOS | 63 |
| ARTÍCULO 2.2.6.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO | 64 |
| CAPÍTULO 2.3. DISPOSICIONES | 65 |
| SECCIÓN 2.3.1. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | 65 |
| ARTÍCULO 2.3.1.1. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO | 65 |
| ARTÍCULO 2.3.1.2. TIPOS DE ACTUACIÓN | 65 |
| ARTÍCULO 2.3.1.3. REQUISITOS PREVIOS A LAS ACTUACIONES | 66 |
| ARTÍCULO 2.3.1.4. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES | 66 |

| | |
|--|----|
| ARTÍCULO 2.3.1.5. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA | 69 |
| ARTÍCULO 2.3.1.6. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS | 70 |
| ARTÍCULO 2.3.1.7. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL | 71 |
| ARTÍCULO 2.3.1.8. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES | 71 |
| INTRODUCCIÓN | 71 |
| EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA | 72 |
| EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS | 72 |
| EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN | 72 |
| EDIFICACIONES O INSTALACIONES ILEGALES | 73 |
| SECCIÓN 2.3.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO: INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN | |
| ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA | 73 |
| ARTÍCULO 2.3.2.1. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES | 73 |
| ARTÍCULO 2.3.2.2. CEDULA URBANÍSTICA | 73 |
| ARTÍCULO 2.3.2.3. ALINEACIÓN OFICIAL | 73 |
| ARTÍCULO 2.3.2.4. REPLANTEOS DE LÍNEAS | 74 |
| ARTÍCULO 2.3.2.5. COMUNICACIÓN PREVIA | 75 |
| SECCIÓN 2.3.3. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL | 75 |
| ARTÍCULO 2.3.3.1. VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS) | 75 |
| ARTÍCULO 2.3.3.2. VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES) | 76 |
| ARTÍCULO 2.3.3.3. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMÓSFERICA | 76 |
| ARTÍCULO 2.3.3.4. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA | 77 |
| ARTÍCULO 2.3.3.5. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS | 78 |
| SECCIÓN 2.3.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO | 78 |
| ARTÍCULO 2.3.4.1. VIAS PECUARIAS | 78 |
| ARTÍCULO 2.3.4.2. CAUCES NATURALES | 79 |
| SECCIÓN 2.3.5. RED DE DOTACIONES | 79 |
| ARTÍCULO 2.3.5.1. REGULACIÓN | 79 |
| ARTÍCULO 2.3.5.2. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO | 80 |
| ARTÍCULO 2.3.5.3. PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES | 80 |
| ARTÍCULO 2.3.5.4. EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES | 81 |
| ARTÍCULO 2.3.5.5. RED DE DOTACIONES: ZONAS VERDES | 81 |
| ARTÍCULO 2.3.5.6. RED DE DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS | 81 |
| ARTÍCULO 2.3.5.7. RED DE COMUNICACIONES: SISTEMA VIARIO | 82 |
| ARTÍCULO 2.3.5.8. RED DE COMUNICACIONES: SISTEMA LOCAL VIARIO | 85 |
| ARTÍCULO 2.3.5.9. CONDICIONES DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS | 85 |
| ARTÍCULO 2.3.5.10. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE | 86 |
| ARTÍCULO 2.3.5.11. RED DE ALCANTARILLADO | 86 |
| ARTÍCULO 2.3.5.12. REDES DE TELECOMUNICACIONES | 87 |
| TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL | 88 |
| CAPÍTULO 3.1. DIRECTRICES | 88 |
| SECCIÓN 3.1.1. CONDICIONES GENERALES | 88 |
| ARTÍCULO 3.1.1.1. DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO | 88 |
| ARTÍCULO 3.1.1.2. DIRECTRICES PARA EL SUELO URBANO | 89 |
| ARTÍCULO 3.1.1.3. DIRECTRICES PARA EL SUELO URBANIZABLE | 90 |
| ARTÍCULO 3.1.1.4. DIRECTRICES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE | 90 |
| ARTÍCULO 3.1.1.5. DIRECTRICES PARA LAS DOTACIONES | 90 |
| CAPÍTULO 3.2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN SUELO NO URBANIZABLE | 91 |
| SECCIÓN 3.2.1. CONDICIONES GENERALES | 91 |
| ARTÍCULO 3.2.1.1. DELIMITACIÓN | 91 |
| ARTÍCULO 3.2.1.2. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS | 91 |
| ARTÍCULO 3.2.1.3. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC) | 92 |
| ARTÍCULO 3.2.1.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP) | 92 |
| ARTÍCULO 3.2.1.5. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN | 94 |
| ARTÍCULO 3.2.1.6. PARCELACIONES URBANÍSTICAS | 94 |
| ARTÍCULO 3.2.1.7. LIMITACIONES A LAS PARCELACIONES Y SEGREGACIONES | 94 |

| | |
|--|-----|
| ARTÍCULO 3.2.1.8. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE (SNU) | 95 |
| ARTÍCULO 3.2.1.9. ASIGNACIÓN A TIPOS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO | 96 |
| ARTÍCULO 3.2.1.10. CERCADOS DE FINCAS Y VÍAS PECUARIAS | 96 |
| SECCIÓN 3.2.2. CONDICIONES PARTICULARES | 97 |
| ARTÍCULO 3.2.2.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC) | 97 |
| ARTÍCULO 3.2.2.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP –N*) | 98 |
| ARTÍCULO 3.2.2.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP- AV) | 101 |
| ARTÍCULO 3.2.2.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES (SNUP- AC) | 102 |
| ARTÍCULO 3.2.2.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE DEHESAS Y MONTES (SNUP- E2) | 107 |
| ARTÍCULO 3.2.2.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CULTURAL DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (SNUP –C1) | 109 |
| ARTÍCULO 3.2.2.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP –I1 Y SNUP – 12) | 110 |
| SECCIÓN 3.2.3. CONDICIONES PARTICULARES | 111 |
| CAPÍTULO 3.3. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES EN SUELO URBANIZABLE | 111 |
| SECCIÓN 3.3.1. CONDICIONES GENERALES | 111 |
| ARTÍCULO 3.3.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN | 111 |
| ARTÍCULO 3.3.1.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: REQUISITOS PREVIOS | 111 |
| ARTÍCULO 3.3.1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: UNIDADES DE ACTUACIÓN | 111 |
| ARTÍCULO 3.3.1.4. ÁREAS DE REPARTO | 112 |
| ARTÍCULO 3.3.1.5. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS | 112 |
| ARTÍCULO 3.3.1.6. DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE: OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN... | 112 |
| ARTÍCULO 3.3.1.7. DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE: EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.. | 112 |
| ARTÍCULO 3.3.1.8. DESARROLLO DE SUELO URBANIZABLE: PARCELACIÓN | 113 |
| ARTÍCULO 3.3.1.9. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN | 113 |
| ARTÍCULO 3.3.1.10. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL | 113 |
| ARTÍCULO 3.3.1.11. VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA | 114 |
| ARTÍCULO 3.3.1.12. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS | 114 |
| ARTÍCULO 3.3.1.13. ÁREAS DE REPARTO | 114 |
| SECCIÓN 3.3.2. CONDICIONES PARTICULARES | 115 |
| CAPÍTULO 3.4. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES EN SUELO URBANO | 118 |
| SECCIÓN 3.4.1. CONDICIONES GENERALES | 118 |
| ARTÍCULO 3.4.1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN | 118 |
| ARTÍCULO 3.4.1.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANO: REQUISITOS PREVIOS | 118 |
| ARTÍCULO 3.4.1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANO: SUELO URBANO CONSOLIDADO | 118 |
| ARTÍCULO 3.4.1.4. DESARROLLO DEL SUELO URBANO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 119 |
| ARTÍCULO 3.4.1.5. DIVISIÓN Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL | 119 |
| ARTÍCULO 3.4.1.6. UNIDADES DE ACTUACIÓN | 119 |
| ARTÍCULO 3.4.1.7. ZONAS DE ORDENANZAS | 120 |
| SECCIÓN 3.4.2. CONDICIONES PARTICULARES. UNIDADES DE ACTUACIÓN | 120 |
| CAPÍTULO 3.5. GESTIÓN | 125 |
| SUBCAPÍTULO 3.5.1. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE | 125 |
| ARTÍCULO 3.5.1.1. RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN | 125 |
| SUBCAPÍTULO 3.5.2. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 125 |
| ARTÍCULO 3.5.2.1. RELACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN | 125 |
| CAPÍTULO 3.6. RED BÁSICA DOTACIONAL. SISTEMAS GENERALES | 125 |
| SUBCAPÍTULO 3.6.1. CONDICIONES PARTICULARES | 125 |
| ARTÍCULO 3.6.1.1. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA: SISTEMA GENERAL DE LA RED VIARIA | 125 |
| ARTÍCULO 3.6.1.2. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA: ZONAS VERDES | 126 |

| | |
|--|------------|
| ARTÍCULO 3.6.1.3. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA: EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS | 126 |
| ARTÍCULO 3.6.1.4. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA: SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS. INFRAESTRUCTURAS | 126 |
| CAPÍTULO 3.7. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS | 127 |
| SECCIÓN 3.7.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN | 127 |
| SUBCAPÍTULO 3.7.1.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE | 127 |
| SUBCAPÍTULO 3.7.1.2. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO | 129 |
| SUBCAPÍTULO 3.7.1.3. URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO. CONDICIONES DE DISEÑO | 134 |
| ARTÍCULO 3.7.1.3.1. URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO. CONDICIONES DE DISEÑO. ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA | 137 |
| SUBCAPÍTULO 3.7.1.4. RED DE SANEAMIENTO | 140 |
| SUBCAPÍTULO 3.7.1.5. RED DE ENERGÍA ELECTRICA | 144 |
| SUBCAPÍTULO 3.7.1.6. TELEFONÍA | 146 |
| SUBCAPÍTULO 3.7.1.7. GAS | 146 |
| SUBCAPÍTULO 3.7.1.8. RED DE RIEGO E HIDRANTES | 146 |
| TÍTULO 4. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO | 147 |
| CAPÍTULO 4.1. GENERALIDADES | 147 |
| CAPÍTULO 4.2. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIÓN | 147 |
| SECCIÓN 4.2.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN | 147 |
| ARTÍCULO 4.2.1.1. DEFINICIÓN | 147 |
| ARTÍCULO 4.2.1.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE | 148 |
| ARTÍCULO 4.2.1.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. OCUPACIÓN DEL ÁREA DE RETRANQUEO DE LA PARCELA | 149 |
| ARTÍCULO 4.2.1.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. COMPUTO DE SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE | 149 |
| ARTÍCULO 4.2.1.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. MEDICIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. NÚMERO DE PLANTAS | 149 |
| ARTÍCULO 4.2.1.6. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN | 152 |
| ARTÍCULO 4.2.1.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. PLANTA BAJO CUBIERTA | 152 |
| ARTÍCULO 4.2.1.8. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. CONDICIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA | 153 |
| ARTÍCULO 4.2.1.9. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. BUHARDILLAS | 153 |
| ARTÍCULO 4.2.1.10. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. CUERPOS VOLADOS CERRADOS | 153 |
| ARTÍCULO 4.2.1.11. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. MIRADORES | 154 |
| ARTÍCULO 4.2.1.12. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. BALCONES | 154 |
| ARTÍCULO 4.2.1.13. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. TERRAZAS | 154 |
| ARTÍCULO 4.2.1.14. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. ALEROS DE CUBIERTAS | 154 |
| ARTÍCULO 4.2.1.15. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. NORMAS GENERALES | 154 |
| ARTÍCULO 4.2.1.16. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. FACHADAS | 154 |
| ARTÍCULO 4.2.1.17. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN | 155 |
| ARTÍCULO 4.2.1.18. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. CERRAMIENTO DE PARCELAS | 155 |
| ARTÍCULO 4.2.1.19. CONDICIONES DE HIGIENE. DEFINICIÓN | 155 |
| ARTÍCULO 4.2.1.20. CONDICIONES DE HIGIENE. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL | 155 |
| ARTÍCULO 4.2.1.21. CONDICIONES DE HIGIENE. CONDICIONES DE LOS LOCALES | 155 |
| ARTÍCULO 4.2.1.22. CONDICIONES DE HIGIENE. CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS | 155 |
| ARTÍCULO 4.2.1.23. CONDICIONES DE HIGIENE. VENTILACIÓN FORZADA | 155 |
| ARTÍCULO 4.2.1.24. CONDICIONES DE HIGIENE. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES | 156 |
| ARTÍCULO 4.2.1.25. CONDICIONES DE HIGIENE. PATIO DE LUCES | 156 |
| ARTÍCULO 4.2.1.26. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIÓN | 156 |
| ARTÍCULO 4.2.1.27. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL | 156 |

| | |
|---|------------|
| ARTÍCULO 4.2.1.28. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD | 156 |
| ARTÍCULO 4.2.1.29. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA | 156 |
| ARTÍCULO 4.2.1.30. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE SUMINISTRO ELÉCTRICO | 156 |
| ARTÍCULO 4.2.1.31. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS | 157 |
| ARTÍCULO 4.2.1.32. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN | 158 |
| ARTÍCULO 4.2.1.33. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS | 158 |
| CAPÍTULO 4.3. DISPOSICIONES | 158 |
| SECCIÓN 4.3.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS | 158 |
| ARTÍCULO 4.3.1.1. INTRODUCCIÓN | 158 |
| ARTÍCULO 4.3.1.2. USO RESIDENCIAL. CONDICIONES PARTICULARES | 159 |
| ARTÍCULO 4.3.1.3. USO INDUSTRIAL. CONDICIONES PARTICULARES | 159 |
| ARTÍCULO 4.3.1.4. USO TERCIARIO | 160 |
| ARTÍCULO 4.3.1.5. USO DOTACIONAL: ZONAS VERDES. CONDICIONES PARTICULARES | 161 |
| ARTÍCULO 4.3.1.6. USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS | 162 |
| ARTÍCULO 4.3.1.7. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS | 163 |
| ARTÍCULO 4.3.1.8. USO AGROPECUARIO: AGRÍCOLA | 164 |
| ARTÍCULO 4.3.1.9. USO PECUARIO: GANADERO..... | 165 |
| ARTÍCULO 4.3.1.10. OTRAS ACTIVIDADES | 167 |
| TÍTULO 5. ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO | 167 |
| CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANIZABLE | 167 |
| SECCIÓN 5.1.1. CONDICIONES GENERALES | 167 |
| ARTÍCULO 5.1.1.1. DETERMINACIÓN | 167 |
| SECCIÓN 5.1.2. CONDICIONES PARTICULARES | 167 |
| ARTÍCULO 5.1.2.1. SECTOR. AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL | 167 |
| CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO | 175 |
| SECCIÓN 5.2.1. CONDICIONES GENERALES | 175 |
| ARTÍCULO 5.2.1.1. DETERMINACIÓN DE LAS ALINEACIONES | 175 |
| ARTÍCULO 5.2.1.2. DETERMINACIÓN DE RASANTES | 175 |
| ARTÍCULO 5.2.1.3. ZONAS DE ORDENANZAS | 175 |
| SECCIÓN 5.2.3. CONDICIONES PARTICULARES | 176 |
| SECCIÓN 5.2.4. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO | 186 |
| ARTÍCULO 5.2.4.1. RESPONSABILIDADES | 186 |
| ARTÍCULO 5.2.4.2. CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS VERDES | 186 |
| ARTÍCULO 5.2.4.3. ELEMENTOS SITUADOS EN EL ESPACIO PÚBLICO | 187 |
| ARTÍCULO 5.2.4.4. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.. | 188 |
| ARTÍCULO 5.2.4.5. SERVIDUMBRES URBANAS | 188 |
| ARTÍCULO 5.2.4.6. LIMPIEZA | 189 |
| CAPÍTULO 5.3. GESTIÓN | 189 |
| SECCIÓN 5.3.1. CONDICIONES GENERALES | 189 |
| ARTÍCULO 5.3.1.1. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN | 189 |
| ARTÍCULO 5.3.1.2. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN | 189 |
| CAPÍTULO 5.4. SISTEMAS LOCALES..... | 190 |
| SECCIÓN 5.4.1. CONDICIONES PARTICULARES | 190 |
| ARTÍCULO 5.4.1.1. SISTEMA DE DOTACIONES: ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS | 190 |
| TÍTULO 6. PLANOS DE ORDENACIÓN | 192 |

0. PRESENTACIÓN.

El presente documento contiene la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Valencia del Mombuey, provincia de Badajoz, contratado por la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (modificada por las Leyes 9/2010 y 12/2010); complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura, Ordenación y Territorio, de la Mancomunidad Sierra Suroeste, habiendo intervenido en su redacción las siguientes personas:

Carlos Almeida – Huerta Aguirre, Arquitecto Director

Eva Rajo Galán, Asesora Jurídica

Javier Gragera Rodríguez, Asesor Jurídico

Ana María González Torres, Arquitecto Técnico

Salvador Sánchez Pérez, Delineante

Alfredo Martín Alfonso, Administrativo.

TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES GENERALES.

Artículo 1.1.1.1. GENERAL.

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

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

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

ALINEACIÓN.

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

MANZANA

Es la *parcela* o conjunto de parcelas aptas para edificar.

PARCELA O PARCELA URBANÍSTICA

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

LÍNEA DE EDIFICACIÓN

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

ANCHO DE VIAL

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

RASANTE

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

Artículo 1.1.1.2. PARCELA.

PARCELA EDIFICABLE

Para que una parcela se considere edificable ha de pertenecer a una categoría de suelo en que el planeamiento admita la edificación, tener aprobado definitivamente el planeamiento señalado para el desarrollo del área o sector en que se encuentre, satisfacer las condiciones de parcela mínima, conforme a la normativa de zona o de desarrollo del planeamiento 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.

PARCELA MÍNIMA

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

PARCELA AFECTADA

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

PARCELA PROTEGIDA

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

LINDEROS O LINDES

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

LINDERO FRONTAL O FRENTE DE PARCELA

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

FONDO DE PARCELA

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

CÍRCULO INSCRITO

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

CERRAMIENTO DE PARCELA

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

Artículo 1.1.1.3. POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

EDIFICACIÓN ALINEADA

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

FONDO EDIFICABLE

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

PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE

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

EDIFICACIÓN RETRANQUEADA

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

PATIO ABIERTO

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

SUPERFICIE LIBRE

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

EDIFICACIÓN AISLADA

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

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

EDIFICACIÓN LIBRE

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

Artículo 1.1.1.4. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN.

SUPERFICIE OCUPADA

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA

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

SUPERFICIE EDIFICABLE

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

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD O EDIFICABILIDAD

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

Artículo 1.1.1.5. VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.**NIVEL DE RASANTE**

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

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

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

ALTURA TOTAL

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

ALTURA DE LAS INSTALACIONES

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

ALTURA DE PLANTA

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

ALTURA LIBRE DE PLANTA

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

PLANTA BAJA

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

PLANTA DE PISOS

Son las plantas situadas sobre la *planta baja*.

ENTREPLANTA

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

BAJO CUBIERTA

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

SÓTANO

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

SEMISÓTANO

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

CUERPOS VOLADOS

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

CUERPOS CERRADOS

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

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

CUERPOS ABIERTOS

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

ELEMENTOS SALIENTES

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

VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

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

PENDIENTE DE CUBIERTA

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

CAPÍTULO 1.2. LEGISLACIÓN.**Artículo 1.2.1.1. NORMATIVA GENERAL.**

- 1. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978.**
- 2. LEY ORGÁNICA 1/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Extremadura.**
- 3. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA**
 - Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
 - Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - 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 del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que forman la administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - DECRETO 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda
 - Decreto 75/2012 por el que se modifica el Decreto 208/2011, de 5 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento
 - Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, de atribución de competencias a la Consejería de Fomento en materia de Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.
 - Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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. ORDENACIÓN 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 Refundido 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 Servicio de las Corporaciones Locales.
- Real Decreto 2009/2009, de 23 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento de servicios de las corporaciones locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955

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 180/2000, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de la CAEX (derogado parcialmente por el Decreto 118/2009, de 29 de mayo, por el que se aprueba el reglamento General del Inventario 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 Español y Cultural de Extremadura.
- Decreto 93/1997, por el que se regula la actividad Arqueológica en la Comunidad Autónoma de 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, pro 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 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 207/2002, de 22 de febrero, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado mediante Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo.
- 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 1/2012, de 24 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2012.
- 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 1/2006, de 12 de diciembre, 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 de 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 114/2004, de 28 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin identificar y edificaciones ruinosas.
- Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

7. COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES.

- Ley 5/1990, de 30 de noviembre, reguladora de las relaciones entre las Diputaciones Provinciales y la Comunidad Autónoma de Extremadura
- 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 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (estatal).
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura modificado por la Ley 9/2010, modificado por la Ley 9/2011 de 29 de marzo.
- 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 engría eléctrica a partir de energía eólica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Supletoriamente y en lo que sea compatible con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura:
 - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.
 - Real Decreto 2178/1978, 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.
 - Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

9. DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

- Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.
- Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.
- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título IX).
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap. V del Título V). Modificado por la Ley 9/2010 y la Ley LINCE.
- 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 compatible con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap. V del Título V). Modificado por la Ley 9/2010 y la Ley LINCE).

10. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO COMÚN (SIN PERJUICIO DE ESPECIALIDADES).

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

11. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

- Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título X).
- Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad patrimonial.

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 1954, de 16 de diciembre, sobre expropiación forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

14. CONTRATOS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

- Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del sector Público.
- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, en el que se aprueba el texto refundido de la *Ley de Contratos del Sector Público*
- Real Decreto 817/2009, de 8 de 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 30/2007 y Real decreto 817/2009).
- Decreto 6/2003, de 28 de enero, por el que se crea la Junta Consultiva de Contratación Administrativa y regula el Registro Oficial de Licitaciones Y Registro de Contratos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

15. MEDIO AMBIENTE.

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL.

- 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 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- Ley 6/2010, de 24 de marzo, de modificación del texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero.
- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
- Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

MEDIO AMBIENTE ATMOSFERICO.

- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.
- 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, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.
- Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura Naturales (Modificada por Ley 9/2006, de 23 de diciembre).
- Decreto 24/2010 de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos.

ACTIVIDADES MOLESTAS.

- 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 5/2010 de prevención y calidad ambiental en Extremadura.
- Decreto 81/2011 del Reglamento de Autorizaciones y comunicación ambiental.

RESIDUOS.

- Ley 22/2011 de residuos y suelos contaminados.
- Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- Orden de 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos.
- Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.

- Real Decreto 1406/1989, de 10 de noviembre, que impone limitaciones a la comercialización y el uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
- Real Decreto 1217/1997, de 18 de julio, que establece las condiciones de funcionamiento y los valores límites de emisión a los que deberán ajustarse las instalaciones de incineración de residuos peligrosos y modifica el Real Decreto 1088/1992, de 11 de septiembre, relativo a las instalaciones de incineración de residuos municipales (Derogado en lo referente a procedimientos de solicitud, concesión, revisión y cumplimiento de autorizaciones de incineración de residuos peligrosos por Disposición Derogativa 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 esta Ley 16/2002, que regula la existencia de requisitos establecidos en la legislación sectorial aplicable, en particular los regulados en los artículos 5b), 12.1c), 12.1.e), 19.3, 22.1 g), 26.1 d), 26.1 e) y 31).
- Real Decreto 653/2003, de 30 de mayo, sobre incineración de residuos.
- Real Decreto 484/1995, de 7 de abril, sobre Medidas de Regularización y Control de Vertidos.
- Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- Resolución de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados.
- Resolución de 14 de junio de 2001 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006. (Norma considerada fuera de uso).
- Resolución de 14 de junio de 2001 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006. (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 d 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 de febrero de 2001 que da publicidad al Plan Director de Gestión de Residuos de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

16. CARRETERAS, CAMINOS, VIAS PECUARIAS Y MONTES.

CARRETERAS.

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras.
- Extremadura: Ley 7/1995, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura.
- Decreto 98/2008, de 23 de mayo, por el que se aprueba el nuevo catalogo 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 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos 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 el que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales de 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.

17. 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 incineración de residuos peligrosos por Disposición Derogativa 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 esta Ley 16/2002, que regula la existencia de requisitos establecidos en la legislación sectorial aplicable, en particular los regulados en los artículos 5b), 12.1c), 12.1.e), 19.3, 22.1 g), 26.1 d), 26.1 e) y 31).

18. TURISMO.

- Ley 2/1997, de 20 de febrero, de Turismo de Extremadura.
- Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del turismo de Extremadura.

- Decreto 86/2007, de 8 de mayo, por el que se establece la ordenación y clasificación de los alojamientos turísticos hoteleros en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Decreto 87/2007, de 8 de mayo, de ordenación y clasificación de los alojamientos turísticos en el medio rural.
- Extremadura: Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

19. 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.

20. COMERCIO.

- Extremadura: Ley 3/2002, de comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Ley 7/2010, de 19 de julio, de modificación de la Ley 3/2002, de 9 de mayo, de Comercio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Real Decreto Ley 19/2012 de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios.

21. TRANSPORTES.

- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

22. OTRA NORMATIVA SECTORIAL. (HIDROCARBUROS, TELECOMUNICACIONES, ELECTRICIDAD, EXPLOSIVOS, DEFENSA NACIONAL, MINAS.).

- Ley 34/98, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.
- Ley 11/1998, de 24 de abril, de Telecomunicaciones. (Vigentes las disposiciones adicionales quinta, sexta y séptima, y sus disposiciones sexta, séptima y duodécima).
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley Orgánica 1/1992, de 21 de febrero, sobre protección de la Seguridad Ciudadana.
- Real Decreto 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre explosivos.
- Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

- 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 Minas.
- Decreto 161/2002, de 19 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

23. LEGISLACIÓN AGRARIA.

- Ley 19/1995, de 14 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.
- Ley 1/1986, de 2 de mayo, sobre la dehesa de Extremadura.
- Ley 3/1987, de 8 de abril, sobre Tierras de Regadío.
- Extremadura: Ley 8/1992, de 26 de noviembre, para la modernización y mejora de las estructuras de las tierras de regadío.
- Extremadura: Ley 5/1992, de 26 de noviembre, sobre la ordenación de las producciones agrarias de Extremadura. (Modificada por la Ley 5/1997, de 15 de mayo, y la Ley 2/2004, de 10 de mayo.)
- Ley 6/1992, de 26 de noviembre, de Fomento de Agricultura Ecológica, natural y Extensiva.
- Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se fija la extensión mínima de las Unidades de Cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

24. 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 la Jefatura del Estado de 21 de julio de 1960 sobre 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 inquilino según la Disposición Derogatoria Única de la Ley 29/1994.).
- Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.
- Ley 26/2005, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.

25. 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.

- Ley 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la vivienda en Extremadura. (Excepto título II derogado por la Disposición Derogativa de la Ley 6/2002. De 27 de junio, de Medidas de apoyo en materia de autopromoción de viviendas, accesibilidad y suelo).
- Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009- 2012.
- Decreto 98/2011, de 10 de junio, por el que se modifica el Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012.
- Decreto 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley la Ley 3/1995, de fomento de la vivienda en Extremadura.
- Ley 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.
- Decreto 53/2012, de 4 de abril, por el que se regula el Registro de demandantes y el proceso de comercialización de viviendas protegidas de Extremadura.
- Ley 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.
- 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 contenidos del Libro de Edificio.
- Decreto 51/2010, de 5 de marzo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas de protección pública en el ámbito de la Comunidad Autónoma, se actualizan determinados precios del Decreto 114/2009, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo de Extremadura 2009-2012, y se modifica el régimen transitorio del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 1.2.1.2. NORMATIVA TÉCNICA.

1. ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS.

- Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas. (Derogados los artículos 2 a 9 y 20 a 23, exceptuando apartado 2 del artículo 20 y apartado 3 del artículo 22, por Disposición Derogatoria Única del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación).

2. AGUA.

- Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.
- Orden 28 de diciembre 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- Orden de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.
- Resolución de la Dirección General de Energía de 14 de febrero de 1980, de diámetros y espesores mínimos de tubos de cobre par instalaciones interiores de suministro de agua.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de 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 de Agua y de Saneamiento de Poblaciones”. Por Orden de 20 de junio 1975 se amplía la composición de la Comisión permanente de Tuberías de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones.

3. 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 1974 por las que se dictan las normas para utilización de espumas de urea- formol usadas como aislantes en la edificación (modificada su Disposición 6 por la orden de 28 de febrero de 1989).
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico “DB-HR Protección frente al ruido” del Código Técnico de la Edificación y modifica éste ultimo.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de los Paneles Solares (derogados los artículos 3, 4, 5, 6 y 7 por Disposición derogatoria del Real Decreto 2584/1981, de 18 de 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 de 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 de marzo, que aprueba el Reglamento de la Infraestructura par la Calidad y Seguridad Industrial.
- Extremadura: Decreto 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

4. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

- Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
- Real Decreto 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
- Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos (modificada en cuanto que fija en 57,50 euros/mes el subsidio de movilidad y compensación para gastos de transporte para 2009 por la Disposición Adicional 7 del Real Decreto 2127/2008, de 26 de diciembre, sobre revalorización de las pensiones del sistema de la Seguridad Social y de otras prestaciones sociales públicas para el ejercicio 2009).
- Orden de 3 de Marzo de 1980 sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.
- Real Decreto 355/1980, de 25 de Enero, sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.
- Extremadura: Ley 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad de Extremadura.
- Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad de Minusválidos en Extremadura.

5. COMBUSTIBLES Y GASES.

- Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por real decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el real decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el real decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.
- Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-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 de 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.
- Real Decreto 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90-396-CEE sobre aparatos de gas.
- Orden de 15 de febrero de 1991, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifican las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-AG6 y ITC-MIE-AG11 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible.

- Orden de 15 de diciembre de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible.
- ORDEN de 7 de junio de 1988, del Mº de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Aparatos que Utilizan Gas como Combustible. Modificada por Orden de 30 de julio de 1990 (modifica la instrucción técnica complementaria MIE-AG 7 del reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible: calentadores instantáneos de agua para usos sanitarios) y por la Orden de 15 de febrero de 1991 (modifica las instrucciones Técnicas Complementarias MIE-AG 6 y MIE-AG 11 del Reglamento de Aparatos que lo utilizan como combustible aprobadas por Orden de 7 de junio de 1988, para adaptarlas al proceso técnico).
- 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 técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- Real Decreto 3484/1983, de 14 de diciembre, por el que se modifica el apartado 5.4 incluido en el artículo 27 del Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles aprobado por Decreto 2913/1973, de 26 de octubre.
- Orden de 26 de octubre de 1983, por la que se modifica la Orden del Ministerio de Industria y Energía, por el que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e instrucciones MIG. Modificado por Orden de 6 de julio de 1984 y 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).

6. ELECTRICIDAD.

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto 1663/2000, de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Orden de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación. Modificada por Orden de 27 de noviembre de 1987(modifica instrucciones técnicas complementarias MIE-RAT 13 y MIE-RAT 14); Orden de 23 de junio de 1988; Orden de 16 de abril de 1991 (modifica el 3.6. de la instrucciones técnica complementaria MIE-RAT 06); Orden de 16 de mayo de 1994 (adapta al

progreso técnico la ITC-MIE-RAT 02: derogada por Orden de 15 de diciembre de 1995); Orden de 15 de diciembre de 1995 (Adapta al progreso técnico la Instrucción Técnica Complementaria MIE-RAT 02: derogada por Orden de 10 de marzo de 2000); y Orden de 10 de marzo de 2000 (modifica las instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT 0A, MIE-RAT 02, MIE-RAT 06, MIE-RAT 14, MIE-RAT 15, MIE-RAT 16, MIE-RAT 17, MIE-RAT 18 y MIE-RAT 19).

- Real Decreto 889/2006, de 21 de julio, sobre control metrológico del Estado sobre instrumentos de medida.
- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación.
- Real Decreto 23/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueba el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad n líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Decreto 49/2004, 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.

7. 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 192/2005, de 30 de agosto, por el que se regula el procedimiento para la autorización de las instalaciones de producción de energía eléctrica a partir de la energía eólica a través de parques eólicos.
- 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 136/2009, de 12 de junio, por el que se regula la certificación de eficiencia energética de edificios en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

8. HABITABILIDAD

- Extremadura: Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

9. INSTALACIONES ESPECIALES.

- Real Decreto 413/1997, de 21 de Marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección trabajadores externos con riesgo exposición en zona controlada.

- Real Decreto 783/2001 de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes
- Real Decreto 1428/1986, de 13 de junio, por el que se dictan normas sobre homologación de pararrayos.
- Decreto 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

10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

- Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, de Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.
- Orden de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y se revisa el anexo 1 y los apéndices del mismo.
- Orden de 31 de mayo de 1982 Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-AP5 del Reglamento de Aparatos a Presión, sobre extintores de Incendios (derogada tácitamente por el Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre).
- Orden de 25 de mayo de 1983 sobre aplicación de la Instrucción Técnica Complementaria MIE-AP5 del Reglamento del Recipientes a Presión relativa a extintores.

11. SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS.

- Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.
- Resolución de 9 de abril de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Descontaminación y Eliminación de Policlorobifenilos (PCB), Policloroterfenilos (PCT) y aparatos que los contengan (2001-2010)
- Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.
- Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, por el que se modifica el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril de 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 de marzo, por el que se desarrolla el Real Decreto- Ley 11/1985, de 28-12-1995.
- Orden de 12 de noviembre de 1987 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se aprueban las normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.
- 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).
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de la Jefatura del Estado sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos. (Derogada en lo referente a autorizaciones de la producción y gestión por la Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre prevención y control integrados de la contaminación).
- Ley 16/2002, de 1 de julio, sobre prevención y control integrados de la contaminación.
- Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, Reglamento de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por la que se regula la eliminación de residuos depósitos en vertedero.
- Real Decreto 833/1988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (En vigor parcialmente).

12. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO.

- Ley 31/1995, de 8 de 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 de abril, sobre la protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.
- Real Decreto 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención de Riesgos Laborales.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción (última modificación por el 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 de 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, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual.
- Real Decreto 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.
- Real Decreto 664/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo (afectada por la Orden de 25 de marzo de 1998, por la que se adapta en función del progreso técnico el Real Decreto 664/1997, de 12 de mayo, sobre protección de trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo).
- Real Decreto 488/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.
- Real Decreto 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.
- Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.
- Real Decreto 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.
- Real Decreto 1407/1992, de 20 de noviembre, por el que se regulan las condiciones para la comercialización y libre circulación intracomunitaria de los equipos de protección individual.
- Orden de 20 de mayo de 1952, que aprueba el Reglamento de Seguridad e Higiene en la Construcción y Obras Públicas (derogada parcialmente).

TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO 2.1. GENERALIDADES.

Artículo 2.1.1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

El objeto del Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, distinguiendo la estructural y la detallada, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas

propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El presente 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 presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad procedentes al amparo de la legislación aplicable.

Se determina así una ordenación urbanística del territorio ajustada a las necesidades y características locales y a la legislación vigente.

Artículo 2.1.1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del Término Municipal del municipio de **Valencia del Mombuey**, Provincia de Badajoz.

Artículo 2.1.1.3. SUPUESTOS DE REVISIÓN DEL PLAN.

Se entiende por Revisión del Plan General, la reconsideración total de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, de la ordenación estructural que el mismo contiene.

Procederá la revisión del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la ordenación general del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión del Plan General.

Igualmente se considerarán supuestos de revisión del Plan General los siguientes:

- a. Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente a la ordenación general del territorio.
- b. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General.
- c. Agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan General.
- d. Cuando la suma o acumulación de modificaciones del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- e. Agotamiento del 80% de la capacidad residencial señalada para el modelo territorial definido.
- f. Análoga circunstancia respecto del suelo clasificado en áreas industriales.
- g. En cualquier caso, el presente Plan General se revisará transcurridos diez años desde su entrada en vigor.

Asimismo, el Ayuntamiento procederá a la Revisión del Plan General cuando así se acuerde por la Junta de Extremadura en aplicación de las competencias que le otorga el artículo 81 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX).

Artículo 2.1.1.4. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN.

El presente Plan consta de los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa y Planos de Información.

2. Memoria Justificativa.
3. Planos de Ordenación.
4. Normativa Urbanística.
5. Catálogo de Protección.
6. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
7. Informe de Sostenibilidad Económica.

Artículo 2.1.1.5. 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 con criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. 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.
2. La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter meramente informativo.
3. 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.
4. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos que asesoran al Municipio. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación 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.
5. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella 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, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

CAPÍTULO 2.2. DEFINICIONES.

SECCIÓN 2.2.1. DEFINICIONES RELATIVAS A LA DIVISIÓN DEL SUELO.

Artículo 2.2.1.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

DEFINICIÓN.

Con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 70 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificado por la Ley 9/2010, el presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano Consolidado y No Consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento y conforme al régimen específico que se desarrolla en los capítulos siguientes de la Normativa Urbanística.

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.

La delimitación de las distintas clases de suelo que establece el presente Plan General se ajusta a los criterios de la legislación urbanística.

SUELO URBANO.

La delimitación de Suelo Urbano propuesta se ajusta a los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos por la legislación vigente, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General.

Conforme a la misma existen dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- Suelo Urbano Consolidado: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- Suelo Urbano No Consolidado: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio recogido en el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, así como del artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, modificada por la ley 9/2010.

SUELO NO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, conforme al criterio recogido en el RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se

aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, así como del artículo 11 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 2.2.1.2. DIVISIÓN ESTRUCTURAL DEL SUELO.

DEFINICIÓN.

Es la que divide el Suelo Urbano en Zonas de Ordenación Urbanística.

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Se define como aquel ámbito de suelo urbano que presenta un tejido urbano característico y diferenciado por incluir un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarlo con respecto a otras áreas.

Se puede identificar con áreas homogéneas preexistentes de carácter histórico o urbanístico.

Son los ámbitos de referencia para determinar los límites de atribución de aprovechamientos y los estándares mínimos de dotaciones establecidos en la normativa urbanística vigente para el suelo urbano.

Artículo 2.2.1.3. CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL.

Es la asignación de un uso global a una Zona de Ordenación Urbanística de Suelo Urbano.

Artículo 2.2.1.4. ZONA DE ORDENANZA Y ORDENANZAS.

Las Zonas de Ordenanza son los ámbitos establecidos por la ordenación detallada de una Zona de Ordenación Urbanística o Sector.

Las Ordenanzas son el conjunto de determinaciones normativas que regulan de forma homogénea en su zona de ordenanza correspondiente, las condiciones de uso y edificación, a través del establecimiento del régimen de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados y la previsión de las distintas determinaciones tipológicas, parcelarias y constructivas aplicables.

En aquellas Zonas de Ordenación Urbanística y Sectores cuya Ordenación Detallada viene establecida por el presente Plan General, las condiciones que integran el contenido normativo de cada Ordenanza se recogen en las Fichas de Ordenanza.

En aquellos otros ámbitos donde la ordenación detallada se remite a un posterior instrumento de planificación, corresponderá a éste el establecimiento de las Ordenanzas correspondientes.

SECCIÓN 2.2.2. DEFINICIONES RELATIVAS A LA RED DE DOTACIONES.

Artículo 2.2.2.1 DEFINICIÓN.

Constituye la Red de Dotaciones el conjunto de 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.

La legislación del Suelo de Extremadura distingue entre las siguientes categorías de dotaciones:

- **Red Básica Dotacional**, como elemento de Ordenación Estructural.
- **Red Secundaria Dotacional**, como elemento de Ordenación Detallada.

Una segunda clasificación de las dotaciones recogida en las definiciones de la Disposición Preliminar de la Ley del Suelo de Extremadura distingue entre Sistemas Generales y Sistemas Locales, refiriéndose esta clasificación al ámbito de influencia de las dotaciones, a la titularidad pública de las mismas, a la obtención y ejecución, así como para la forma en que computan a los efectos de estándares mínimos de cesión para los distintos tipos de ámbitos.

Artículo 2.2.2.2. RED BÁSICA DOTACIONAL.

La Red Básica es el conjunto de dotaciones urbanísticas públicas al servicio de toda la población del municipio.

Se trata de los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio. Dentro de esta Red los elementos de mayor significación que además sean de titularidad pública serán Sistemas Generales.

La Red básica se clasifica, por tanto, de la siguiente forma:

- Titularidad pública:
 - Sistema General
 - Sistema local.
- Titularidad privada.

Artículo 2.2.2.3. RED SECUNDARIA DOTACIONAL.

La Red Secundaria es el conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de ámbitos limitados, completando el papel de la Red Básica en el conjunto del municipio. Su delimitación es ordenación de carácter detallado.

La Red secundaria se clasifica, por tanto, de la siguiente forma:

- Titularidad pública: Sistema local.

Artículo 2.2.2.4. CLASIFICACIÓN DE DOTACIONES POR SU DESTINO.

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

- Red de Comunicaciones.
- Red de Zonas Verdes.
- Red de Equipamientos, dentro de los cuales distinguimos:

- Red de equipamientos comunitarios (Educativo, Cultural, Deportivo, Administrativo, Institucional, Sanitario y Asistencia);
- Red de Infraestructuras y Servicios Urbanos.

Artículo 2.2.2.5. RED DE DOTACIONES: ZONAS VERDES.**DEFINICIÓN.**

Constituye la Red de Zonas Verdes el conjunto de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos.

Las zonas Verdes pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Zonas Verdes recogidas en la correspondiente ficha incluida en la presente Normativa.

RED BÁSICA.

Está formada por aquellos elementos del Sistema de Zonas Verdes cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato. Éstos pueden ser Sistema General o no.

RED SECUNDARIA.

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Espacios Libres 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.

Artículo 2.2.2.6. RED DE DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.**DEFINICIÓN.**

Constituye la red de equipamientos comunitarios el conjunto de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, religiosos, comerciales, deportivos, administrativos, de ocio, de seguridad y otros análogos, incluidas las superficies de aparcamiento anejas y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a los equipamientos.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable deberán cumplir las condiciones correspondientes a los respectivas Ámbitos Normativos,

recogidas en las correspondientes fichas incluidas en esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela y a lo señalado en las tablas del artículo anterior.

Los Sistemas Generales localizados en Suelo No Urbanizable, se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren.

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

CLASIFICACIÓN.

Los distintos elementos del Sistema de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación, estando acompañados con el código correspondiente los integrados en la Red Básica, con SG los Sistemas Generales (ordenación estructural).

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación, asignándose a cada clase un código de representación para su identificación en los planos de ordenación:

- Uso Educativo.
- Uso Cultural.
- Uso Deportivo.
- Uso Administrativo.
- Uso Institucional.
- Uso Asistencial.
- Uso Sanitario.
- Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos, que se desarrollan en sección aparte por su singularidad.

REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento general podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a la Ordenanza de Equipamientos, recogidas en la correspondiente ficha, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela y a lo señalado en las tablas del artículo anterior.

Artículo 2.2.2.7. RED DE DOTACIONES: SISTEMA VIARIO.

DEFINICIÓN.

Se denomina Sistema de la Red Viaria de vías públicas al sistema de espacios e instalaciones asociadas, delimitados y definidos por sus alineaciones y rasantes, y destinados a la estancia,

relación, desplazamiento y transporte de la población así como al transporte de mercancías, incluidas las superficies de aparcamiento y las zonas verdes con finalidad ornamental o de complemento a las vías públicas.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario general se ajustará a las condiciones señaladas en el Artículo 2.3.6.7A de la presente normativa, a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en el Artículo 3.1.7.3 y Artículo 3.1.7.3.1 de la presente Normativa.

CLASIFICACIÓN.

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

- Sistema General de la Red Viaria (RV) (ordenación estructural), constituido por:
 - Viario de primer orden:
La Red Viaria de carreteras de titularidad autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.
 - Viario de segundo orden:
 - Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.
 - Caminos Vecinales Estructurantes.

Artículo 2.2.2.8. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

DEFINICIÓN.

La Red de Servicios urbanos e Infraestructuras está formada por el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, almacenamiento y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios que tengan carácter esencial o de interés general.

RED BÁSICA.

Está constituida por:

- Los Depósitos de agua y las instalaciones de potabilización, bombeo, etc.
- Los aductores principales para el abastecimiento de agua potable que alimentan o alimentarán los depósitos existentes y propuestos;
- Líneas eléctricas de Alta Tensión que atraviesan el municipio;
- La red básica de telefonía.

RED SECUNDARIA.

El Sistema Local de Infraestructuras está formado por los elementos secundarios de los servicios anteriores.

Dentro del Sistema de Infraestructuras se recogen, además, las redes y servicios existentes y propuestas de empresas de carácter público o privado que prestan servicios propios de este sistema, tales como las redes de telecomunicaciones, etc.

SECCIÓN 2.2.3. DEFINICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LOS USOS.

Artículo 2.2.3.1. USO GLOBAL.

Se entiende por Uso Global el destino funcional genérico que el Plan General atribuye a un ámbito urbanístico en relación al conjunto del término municipal. Se trata de la determinación estructural de la ordenación urbanística que caracteriza sintéticamente el destino conjunto del ámbito correspondiente.

La determinación estructural del Uso Global de un ámbito carece en sí misma de efectos operativos directos, ya que para alcanzarlos requiere la regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados, que han de ser establecidas por la ordenación detallada.

Artículo 2.2.3.2. USOS PORMENORIZADOS.

Se definen como Usos Pormenorizados los destinos funcionales específicos y concretos en que se desagregan los Usos Globales, a los efectos de regular sus condiciones de admisibilidad en cada ámbito urbanístico de referencia.

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, en aquellos ámbitos de suelo urbano en los que éste establece la ordenación detallada.
- El Plan Parcial al que el Plan General remite, en su caso, la ordenación detallada de determinados ámbitos de suelo urbano y urbanizable.

No obstante, al objeto de evitar que las determinaciones de ordenación detallada puedan desvirtuar el uso global de algún ámbito, el Plan General establece con carácter de determinaciones estructurales una serie de condiciones específicas que acotan los usos pormenorizados admisibles en determinados ámbitos, tales como parámetros cualitativos o cuantitativos de implantación, o la prohibición de usos pormenorizados concretos.

Artículo 2.2.3.3. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA SOBRE LOS USOS.

En aquellos ámbitos donde el presente Plan General establece la ordenación detallada, se determina el régimen específico de implantación de usos a través de las condiciones de Ordenanza previstas para cada Área Normativa definida por dicha ordenación detallada.

Las condiciones de Ordenanza establecen el régimen de admisibilidad e intensidad de uso sobre cada parcela o edificio incluida en el Área Normativa correspondiente, mediante la agrupación de los diferentes usos pormenorizados entorno a las siguientes determinaciones:

1. **Uso Principal:** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
2. **Uso Alternativo:** Uso pormenorizado que, excepcionalmente, puede sustituir al uso principal, con las limitaciones que establezca la propia Ordenanza.
3. **Uso Complementario:** Es aquél que puede coexistir por el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto, sin que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.
4. **Uso Prohibido:** Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos descritos anteriormente.

Artículo 2.2.3.4. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL SOBRE LOS USOS.

En aquellos ámbitos de Suelo Urbano donde el presente Plan General se limita a establecer las determinaciones de ordenación estructural, remitiendo el establecimiento de las de ordenación detallada a otro instrumento urbanístico, el régimen de implantación de usos se determina para cada ámbito mediante la definición de los siguientes usos:

- Uso global: Uso genérico que caracteriza sintéticamente el destino conjunto del ámbito correspondiente.
- Uso mayoritario: Uso pormenorizado que, en correspondencia con el uso global asignado, se ha de establecer en la ordenación detallada del ámbito como Uso Principal de la Ordenanza que consuma el mayor porcentaje de la superficie edificable asignada al ámbito.
- Uso compatible: Uso pormenorizado que el Plan General permite implantar en el ámbito conjuntamente con el mayoritario; distinguiéndose dos posibles situaciones:
 - Uso compatible principal: Uso pormenorizado compatible que puede ser uso principal de alguna de las Ordenanzas zonales que ha de establecer la ordenación detallada del ámbito.
 - Uso compatible complementario: Uso pormenorizado compatible, admisible sólo como uso complementario en alguna de las ordenanzas zonales que ha de establecer la ordenación detallada del ámbito.
- Uso prohibido: Uso pormenorizado cuya implantación queda prohibida en el Ámbito de Ordenación correspondiente.

2.2.3.5. SITUACIÓN DE LOS USOS.

A los efectos de regular en cada Ordenanza Zonal la ubicación de los distintos usos admisibles dentro de cada edificio o parcela, se establecen las siguientes situaciones:

- Todas las localizaciones.
- Manzana.
- Parcela.
- Planta sótano y/o semisótano.

- Planta Baja.
- Planta de pisos.
- Edificio exclusivo.

Artículo 2.2.3.6. DESTINO DE LOS USOS.

Conforme a la titularidad que el Plan General prevé para los distintos usos admitidos en cada ámbito, se diferencian 3 posibles destinos:

- Público (Pu).
- Privado (Pri).
- Todos (T).

Artículo 2.2.3.7. CLASES DE USOS: CLASIFICACIÓN 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.
2. Uso Industrial.
3. Uso Terciario.
4. Uso Dotacional, que incluye:
 - a. Uso de Comunicaciones.
 - b. Uso de Zonas Verdes.
 - c. Uso de Equipamientos.
 - Uso de Infraestructuras y Servicios Urbanos.
 - Uso Educativo.
 - Uso Cultural – Deportivo.
 - Uso Administrativo – Institucional.
 - Uso Sanitario – Asistencial.
5. Uso Agropecuario, que incluye:
 - a. Uso Agrícola.
 - b. Uso Ganadero.
6. Otras Actividades.

La implantación de estos usos se desarrollará con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por el Plan General, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas correspondientes, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

Artículo 2.2.3.8 USO RESIDENCIAL: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de la Normativa Urbanística.

Residencial unifamiliar (RU): única edificación residencial situada en la parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. Corresponde a una única vivienda por parcela. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser aislada, o adosada o pareada con otras edificaciones situadas en parcelas contiguas.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de viviendas en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación.

Dentro de esta clasificación, las viviendas pueden ser exclusivas, con local y anexas a otros usos.

Residencial plurifamiliar (RP): sobre una única parcela se localizan dos o más viviendas agrupadas en una única edificación colectiva, que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Residencial Comunitario (RC): correspondiente a residencia y alojamiento destinados al alojamiento permanente de colectivos que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

Artículo 2.2.3.9. USO INDUSTRIAL: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

A efectos de estas Normas, se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, reparación, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

Industrial Productivo (IP), que pueden ser:

- **Categoría A;** Industria compatible con vivienda, en planta baja o en planta sótano, consistente en pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial, que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario. Serán objeto de comunicación ambiental si se encuentran dentro de las enumeradas en la legislación específica establecida a tal efecto.

- **Categoría B;** Pequeñas industrias o talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre o peligrosa.

Para la industria de categoría B, podrá exigir la Administración competente la adopción de medidas correctoras y distancias mínimas para poder autorizar la actividad.

A estos efectos, se considerará actividad **peligrosa** aquella que tenga por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar sustancias susceptibles de originar accidentes graves por emisión en forma de fuga o vertido, incendio o explosión importantes, radiaciones u otros de análoga importancia, que sean consecuencia de un proceso no controlado durante el funcionamiento de la instalación y que supongan una situación de grave riesgo para personas o bienes en el entorno de la actividad.

Será actividad **insalubre** aquella que da lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana y **molestas**, aquellas que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

- **Categoría C;** Industrias incompatibles con otros usos que no sean industriales por ser insalubre, molesta o peligrosa, bien por el ejercicio de su actividad o por el efecto de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.

En este tipo de industria se podrá exigir una distancia mínima que se establecerá según lo regulado en la normativa sectorial vigente aplicable a tal efecto, y en todo caso se tendrá en cuenta:

- a) Clasificación y cantidad de las sustancias definidas como peligrosas presentes o que pudieran estar presentes en la instalación
- b) Características técnicas de la instalación, de los procesos tecnológicos y de las medidas correctoras y de seguridad aplicadas.
- c) Características físicas del entorno inmediato de la instalación que puedan incrementar o reducir la magnitud de las potenciales consecuencias de un accidente como topografía, hidrología o climatología, entre otras.
- d) Relación con elementos externos capaces de causar un accidente grave o de agravar sus consecuencias, como establecimientos, instalaciones, equipos, etc.

- **Categoría D;** 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.

Será de aplicación lo expresado en el artículo anterior en referencia al régimen de distancias mínimas.

Artículo 2.2.3.10. USO TERCIARIO: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

COMERCIAL (TC).

Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

- **Local comercial:** Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.
- **Venta ocasional** en locales provisionales (mercadillo, ferias).

OFICINAS (TO).

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Se establecen las siguientes categorías:

- Despacho profesional.
- Empresas.
- Sede Institucional.

Atendiendo a su actividad, pueden darse dos situaciones:

- Grado 1º: Oficinas sin atención al público.
- Grado 2º: Oficinas con atención al público.

HOTELERO (TH).

Es aquel servicio terciario que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, realizándose en establecimientos sujetos a su legislación específica (Ley 2/97, de Turismo de Extremadura):

- Hoteles, hostales y apartamentos turísticos.
- Pensiones y casas de huéspedes. Quedará asimilado al uso residencial categoría 3ª.
- Villas vacacionales, Casas rurales y Agroturismo.

- Campamentos.

RECREATIVO (TR).

Es aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general, como sala de espectáculos, cine. Entre de los usos recreativos se deben distinguir las siguientes categorías, que deberán ajustarse para su licencia de actividad a la legislación sectorial vigente:

- Hostelería sin espectáculo (cafeterías, bares, restaurantes, etc.).
- Hostelería con espectáculo.
- Salas de Espectáculos.
- Espectáculos al aire libre.
- Otras instalaciones de ocio (Parques de atracciones, acuáticos, etc.).

Artículo 2.2.3.11. USO DOTACIONAL - ZONAS VERDES (D-V): DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

A los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de tamaño y utilización se establecen las siguientes categorías, conforme a lo establecido en el Anexo I y el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- **Parques (V-P)**, formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.
- **Jardines (V-J)**, que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- **Áreas de Juego (V-AJ)**, destinadas al recreo de los ciudadanos, con equipamiento adecuado al uso.
- **Zonas de acompañamiento de viario (V-ZAV)**, con zonas de paseo, posibilidad de acondicionamiento vegetal y mobiliario urbano adecuado. Incluyen los siguientes usos específicos definidos en la Herramienta de Planeamiento Urbanístico (HDPU) de la Junta de Extremadura:
 - Zonas de acompañamiento de viario (VZ).
 - Áreas Peatonales. Espacios libres públicos (VL).

A éstas hay que añadir las Zonas Verdes no computables (VN) por no cumplir ninguno de los requisitos mínimos del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 2.2.3.12. USO DOTACIONAL– EQUIPAMIENTOS (D-E): DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a las diferentes actividades dotacionales 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.

USO EDUCATIVO.

Es el uso que corresponde a las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Preescolar.
- Educación Primaria.
- Otros centros educativos.

Además de esta clasificación por el tipo de enseñanza impartida se debe distinguir por su capacidad:

- Grado 1º: Corresponde a los centros académicos y de educación de hasta cuarenta plazas.
- Grado 2º: Corresponde a los centros académicos y de educación hasta ochenta plazas.
- Grado 3º: Corresponde a los centros académicos y de educación de más de ochenta plazas.

USO DEPORTIVO.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Pistas descubiertas.
- Estadios, pabellones y Complejos.

Además de esta clasificación por el tipo de actividad se debe distinguir para cada una de las categorías anteriores por su capacidad:

- Grado 1º: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
- Grado 2º: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.

USO ADMINISTRATIVO.

Edificaciones destinadas a las actividades propias de las Administraciones Públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

USO ASISTENCIAL.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados a la asistencia social.

- Grado 1º: Sin residencia.
- Grado 2º: Con residencia

USO SANITARIO.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Grado 1º: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias de menos de 200 m², sin hospitalización.
- Grado 2º: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo.
- Grado 3º: Otros centros veterinarios.

USO INSTITUCIONAL.

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados a actos de instituciones, entre los que se encontrarían los usos religiosos, definidos como aquellos dedicados al culto público o privado.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- Grado 1º: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
- Grado 2º: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

USO CULTURAL.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo intelectual o de actividades culturales.

A efectos de la presente Normativa se establece:

- Grado 1º: Establecimientos de hasta 100 asistentes.
- Grado 2º: Establecimientos entre 100 y 300 asistentes.
- Grado 3º: Establecimientos de más de 300 asistentes.
- Grado 4º: Establecimientos para espectáculos al aire libre.

Artículo 2.2.3.13. USO DOTACIONAL: SERVICIOS URBANOS: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Incluye los siguientes usos específicos:

- **Cementerios:** Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite

reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximas a los núcleos existentes.

- **Tanatorios y servicios funerarios:** Se determina una única categoría, en edificio exclusivo.
- **Mataderos:** Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas, y por lo dispuesto en el Decreto 81/2011, de 20 de Mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental.
- **Seguridad Ciudadana.**
- **Servicio de Limpieza.**

Artículo 2.2.3.14. USO DOTACIONAL: INFRAESTRUCTURAS: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Incluye los siguientes usos específicos:

- **Red de Instalaciones:** Red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, líneas eléctricas, gas, antenas y líneas de telecomunicaciones.
- **Centros de Instalaciones:** Depuradoras, depósitos y Tratamiento de aguas, centrales eléctricas, áreas de producción de energía fotovoltaica o eólica, telecomunicaciones y vertederos (tratamiento de residuos sólidos urbanos, materiales inertes, etc.).
- **Defensa y Seguridad.**
- **Explotación de recursos naturales.**
- **Infraestructuras singulares.**

Artículo 2.2.3.15. USO DOTACIONAL: COMUNICACIONES: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Comprende las instalaciones destinadas a red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Incluye los siguientes usos específicos:

- **Red de comunicaciones.**
 - Red viaria
 - Áreas de servicio y gasolineras.
- **Terminal de comunicaciones:** Ferroviaria, aeronáutica y Estación de Autobuses.
- **Garajes y aparcamientos,** que comprenden los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación, con la siguiente clasificación:
 - Grado 1º: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.

- Grado 2º: Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.
- Grado 3º: Playas de estacionamiento de vehículos automóviles al aire libre, o cubiertos, pero abiertos al menos por tres lados, así como pistas de prácticas de conducir.
- Grado 4º: Estacionamientos de bicicletas.
- Grado 5º: Estacionamientos subterráneos situados bajo espacio libre público o privado.

Artículo 2.2.3.16. USO AGROPECUARIO: AGRÍCOLA: DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Se consideran agrícolas los usos relacionados directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo.

A los efectos de la presente Normativa se establece:

- 1ª: Horticultura en pequeña explotación doméstica para consumo propio.
- 2ªa: Almacenado de aperos auxiliares de las labores del campo.
- 2ªb: Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales.
- 3ª: Secado de productos agrícolas por medios artificiales.
- 4ª: Viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.
- 5ª: Cultivos agrícolas intensivos o extensivos para autoconsumo o para el mercado.

Artículo 2.2.3.17. USO AGROPECUARIO: GANADERO. DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.

Se entienden como uso ganadero las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

A los efectos de la intensidad de uso se establece la siguiente tabla de equivalencias en función de la Unidad de Ganado Mayor (UGM):

| ESPECIE | CLASIFICACIÓN | UGM |
|----------------------|---|-------|
| AVES | Pollos de carne | 0,008 |
| | Gallinas ponedoras | 0,016 |
| ESPECIES CINEGÉTICAS | Mamíferos mayores (cérvidos, súidos...) | 0,350 |
| | Mamíferos menores (conejos, liebres...) | 0,014 |
| BOVINO | Hasta 6 meses | 0,400 |
| | De 6 meses a 2 años | 0,600 |
| | Más de 2 años | 1,000 |
| CAPRINO | De menos de 1 año | 0,100 |
| | Cabras | 0,150 |
| | Machos adultos | 0,120 |
| EQUINO | Hasta 6 meses | 0,400 |
| | Más de 6 meses | 1,000 |
| OVINO | Hasta 7 meses | 0,034 |
| | De 7 meses a 1 año | 0,090 |
| | Machos adultos | 0,110 |
| | Ovejas | 0,150 |

| | | |
|---------|----------------------|-------|
| PORCINO | Cerdas reproductoras | 0,500 |
| | Cerdos de engorde | 0,300 |
| | Verracos | 0,350 |

Se distinguen tres categorías:

- 1ª: Explotación doméstica.
- 2ª: Pequeña explotación.
- 3ª. Explotación industrial.

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

| CAT 1ª Nº Máx. UGM | CAT 2ª Nº Máx. UGM | CAT 3ª Nº Máx. UGM |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| 4,5 | 20 | 20 |

Estas explotaciones estarán sometidas al trámite ambiental previsto por la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y los Reglamentos de desarrollo que se dicten en el ámbito de ésta.

SECCIÓN 2.2.4. DEFINICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN.

Artículo 2.2.4.1. ALINEACIÓN OFICIAL.

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

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial, definido en el Artículo 2.3.2.3 de la presente normativa.

Artículo 2.2.4.2. ALINEACIÓN CON RESTRICCIONES.

Es aquella alineación que separa la parcela edificable de una zona verde. Esta de únicamente derecho a apertura de vistas sobre dicha zona verde, quedando prohibido cualquier acceso a la parcela o edificación desde la misma.

Artículo 2.2.4.3. RASANTE OFICIAL.

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

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

Artículo 2.2.4.4. ANCHO DE CALLE O VIAL. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

Artículo 2.2.4.5. PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

Artículo 2.2.4.6. PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN.

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

Artículo 2.2.4.7. 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.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga más de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

Artículo 2.2.4.8. REGULACIÓN DEL FONDO DE PARCELA.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

Artículo 2.2.4.9. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, que determina tanto el carácter de edificable o ineducible de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

Artículo 2.2.4.10. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

Artículo 2.2.4.11. CONDICIONES DE FORMA DE LA PARCELA.

Se considera que una parcela cumple las condiciones de frente y fondo mínimo cuando su forma permite inscribir un círculo inscrito, tangente al frente de parcela, de diámetro igual o mayor al 90% de la dimensión de frente mínimo establecido.

Artículo 2.2.4.12. SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos, así como las superficies de retranqueos obligatorios.

Artículo 2.2.4.13. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

Artículo 2.2.4.14. EDIFICACIÓN.

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos construidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

Artículo 2.2.4.15. 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 2.2.4.16. 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 2.2.4.17. LOCAL.

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

Artículo 2.2.4.18. 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 2.2.4.19. 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 la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Artículo 2.2.4.20. 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 2.2.4.21. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

Artículo 2.2.4.22. 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 Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

Artículo 2.2.4.23. 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 en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

Artículo 2.2.4.24. ÁREA DE MOVIMIENTO.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

Artículo 2.2.4.25. 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 2.2.4.26. EDIFICACIÓN LIBRE.

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

Artículo 2.2.4.27. TIPOS EDIFICATORIOS.

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengan utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

Conforme a la clasificación establecida en el Anexo II del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se establecen los siguientes tipos edificatorios:

“2.1. Edificación Alineada a Vial (EAV): que 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.

2.2. Edificación Aislada (EA): que 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.

2.3. Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle.”

En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles.

Artículo 2.2.4.28. 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 zona de 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 2.2.4.29. SUPERFICIE LIBRE.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

Artículo 2.2.4.30. PATIO DE PARCELA.

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

Artículo 2.2.4.31. EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo del Plan General.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

1. Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.

2. Superficie Máxima Construible, definida en m² totales construibles de techo en una parcela o ámbito de planeamiento.
3. Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

Artículo 2.2.4.32. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

Artículo 2.2.4.33. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

Artículo 2.2.4.34. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con el Plan General.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de éste por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

Artículo 2.2.4.35. REGULACIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

Artículo 2.2.4.36. ARISTA DE CORNISA.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.

Artículo 2.2.4.37. 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 2.2.4.38. ALTURA MÍNIMA.

Con carácter general, para las zonas de ordenanza cuya altura máxima edificable se fije en un número determinado de plantas, se establece una altura mínima de edificación igual a una planta menos que las permitidas como máximo en cada zona de ordenanza.

Artículo 2.2.4.39. ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

Artículo 2.2.4.40. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de 1 metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

Artículo 2.2.4.41. CONDICIONES DE LA ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

SECCIÓN 2.2.5. DEFINICIONES RELATIVAS A LOS TIPOS DE OBRAS E INTERVENCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.**Artículo 2.2.5.1. TIPOS DE INTERVENCIONES.**

En la presente sección se definen los tipos de intervención edificatoria que pueden darse en relación con las construcciones existentes y las de nueva planta, a los efectos de establecer su admisibilidad, limitación o prohibición en cada caso, conforme a lo que con carácter particular

se detalle para cada Zona de Ordenanza y/o elemento incluido en el Catálogo de Protección del presente Plan General.

- Actuaciones generales;
- Actuaciones parciales.

Artículo 2.2.5.2. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: RESTAURACIÓN.

Son obras encaminadas a recuperar el estado original de una parte o de la totalidad de un edificio, tanto en sus aspectos formales como estructurales o de organización espacial.

En el caso de no existir pruebas documentales sobre algunos elementos del edificio se permitirá acabar la unidad del edificio con elementos de nuevo diseño. Estas nuevas intervenciones deberán quedar suficientemente diferenciadas y no perjudicar los elementos originales.

En aquellos casos en que las intervenciones posteriores no supongan menoscabo del valor arquitectónico y artístico del edificio a restaurar y hayan adquirido derecho de permanencia, tanto por sus valores propios como por formar parte del paisaje urbano, habrá que optar por conservarlos antes que reconstruir el estado original.

Las obras de restauración que afecten a los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se emplearán los mismos materiales que presenta el edificio.
- La introducción de elementos originales no presentes deberá estar suficientemente documentada.
- Cuando sea necesaria la intervención sobre elementos estructurales deberán utilizarse los mismos materiales originales y similares soluciones constructivas. Se dispensará de esta condición únicamente cuando sea necesario por mantener la estabilidad del elemento.
- Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores serán los originales de los edificios.

Artículo 2.2.5.3. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: REHABILITACIÓN.

Se entienden por obras de rehabilitación las de mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio o las de su adecuación a un cambio de uso, con posible redistribución del espacio interior en ambos casos, pero manteniendo las características fundamentales de la tipología.

Las obras de rehabilitación pueden alcanzar distintos grados:

1. Rehabilitación básica de un edificio. Cuando las obras afecten a elementos comunes del mismo, sus condiciones de seguridad o mejora de fachadas y cubiertas sin alteraciones importantes en su organización general.
2. Rehabilitación integral de un edificio. Cuando además de las obras de rehabilitación básica se incluyan modificaciones de patios, escaleras, modificación de pendiente de cubierta, incluyendo la remodelación interior de las viviendas o espacios habitables.

En ambos tipos de rehabilitación, se permite la adecuación del espacio bajo cubierta a condiciones de habitabilidad o nuevos usos, así como la modificación, apertura o cierre de patios interiores con el fin de adaptarlos a los parámetros mínimos exigidos por las Ordenanzas y la modificación de los elementos de comunicación vertical siempre que estas obras no alteren los aspectos básicos de la tipología edificatoria de que se trate y conserven los elementos interiores de valor arquitectónico singular.

En los casos de Rehabilitación Básica o Rehabilitación Integral de un edificio es obligada la eliminación de elementos señalados como impactos negativos en la correspondiente ficha de catalogación.

Dentro de la Rehabilitación Integral, se permite la modificación de la volumetría hasta alcanzar el máximo aprovechamiento permitido por estas ordenanzas de edificación, o bien el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable, permitido con carácter general por estas Ordenanzas en los edificios objeto de Rehabilitación.

Artículo 2.2.5.4. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: REESTRUCTURACIÓN.

Se entiende por obras de Reestructuración, las de transformación del espacio interior del edificio, incluyendo las demoliciones o sustituciones parciales de elementos estructurales o volumétricos.

Se considera obras de “Reestructuración Parcial” las que modifiquen o eliminen elementos Estructurantes de la edificación original en partes accesorias o secundarias sin superar el 50% de la superficie total; las que eliminen elementos significativos y principales, o afecten a una superficie mayor del 50% se considerarán como “reestructuración total”.

Se agrupan bajo este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubierta para el aprovechamiento de su volumen.

En edificios incluidos en el Catálogo de Protección las afecciones en fachada se limitarán a posibles nuevas aperturas de huecos, siguiendo los ritmos compositivos y la conformación de huecos y sus elementos de cierre existentes. Estas últimas podrán suponer, previa declaración de ruina en los términos establecidos en la legislación vigente, el vaciado total del edificio, siendo obligado en este caso el mantener la fachada o fachadas que den a espacio público.

En los casos de reestructuración se exige la eliminación de elementos de impacto negativo añadidos en fachada, cubierta o en espacios interiores de la edificación.

Artículo 2.2.5.5. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: AMPLIACIÓN.

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de la ocupación en planta, el aumento de la altura de planta, la construcción de entreplantas o el incremento del número de plantas existente hasta el máximo permitido por la zona de ordenanza donde se sitúe el elemento.

Artículo 2.2.5.6. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: RECONSTRUCCIÓN.

Son obras dirigidas a levantar una construcción sobre un solar procedente del derribo de un edificio anteriormente existente con reproducción del mismo, en su forma exterior, y en su caso también en su organización espacial.

Las obras de reconstrucción están siempre vinculadas a la reproducción de los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección, permitiéndose alteraciones de composición de fachada siempre que se mantengan las características generales ambientales o tipológicas y se conserven o reproduzcan los elementos arquitectónicos en general, exteriores o interiores, que puedan considerarse como de valor para mantener los caracteres ambientales del edificio.

En las obras de reconstrucción no podrán reproducirse los elementos de impacto negativo o añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria.

Artículo 2.2.5.7. ACTUACIONES GENERALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: DEMOLICIÓN.

Son obras dirigidas al derribo de edificios completos o parte de los mismos.

Dentro de las obras de demolición se pueden distinguir los siguientes tipos:

1. Demolición parcial:
 - a. Eliminación de elementos sin ningún tipo de protección.
 - b. Eliminación de elementos o partes del edificio que estén fuera de ordenación.
 - c. Eliminación de elementos o partes de un edificio catalogado que no tengan interés y no sean de obligada conservación.
 - d. Demolición de ciertos elementos de un edificio en ruina parcial.
 - e. Demolición de partes del edificio con deber de reconstrucción.
2. Demolición total:
 - a. Demolición de edificio en ruina total (puede conllevar el deber de reconstrucción).
 - b. Demolición total de edificio sin protección.

Artículo 2.2.5.8. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: CONSERVACIÓN O MANTENIMIENTO.

Son obras dirigidas al mantenimiento de las condiciones estructurales y elementos del edificio en estado de salubridad, ornato exterior e interior y de las condiciones de habitabilidad de los espacios vivideros existentes.

Quedan incluidas dentro de este apartado todas las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado, así como las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de pisos, revocos o pinturas.

La modernización de las instalaciones se considera como obras de mantenimiento siempre y cuando no suponga distorsión o transformación de los espacios existentes.

Las obras de mantenimiento en edificios incluidos en el Catálogo de Protección deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán alterar los acabados del edificio que lo caracterizan.
- Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en su origen y similares soluciones constructivas.
- Están prohibidas las reproducciones miméticas de elementos antiguos que falseen la autenticidad histórica del edificio.

Artículo 2.2.5.9. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: CONSOLIDACIÓN.

Son obras dirigidas a la recuperación, refuerzo o reparación de las estructuras existentes con posible sustitución parcial de éstas para asegurar la estabilidad del edificio.

En los edificios con alguna protección las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originalmente salvo que se justifique la necesidad de refuerzos especiales con otro tipo de materiales, o por medidas de protección acústica, ambiental y energética, y de adaptación a necesidades actuales.

Artículo 2.2.5.10. ACTUACIONES PARCIALES SOBRE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE: ADECUACIÓN O ACONDICIONAMIENTO.

Son aquellas obras que manteniendo las características esenciales de la edificación existente realizan reformas que alteran su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio.

Pueden ser de los siguientes tipos:

1. Cubiertas: Construcción o reparación de cubiertas con inclusión de elementos permitidos en la ordenanza (ventanas en faldón...)
2. Fachadas de Locales: Acondicionamiento y diseño de escaparates y accesos a locales con variación sobre los elementos preexistentes.
3. Fachadas: Acondicionamiento y diseño completo de la fachada con variación sobre los elementos preexistentes.
4. Interior de Pisos y Locales
 - a. Redistribución interior que no afecte al sistema estructural
 - b. Cambio de materiales de acabado de suelos, techos, carpinterías
 - c. Cambio de instalaciones interiores.

Artículo 2.2.5.11. OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Se consideran obras de nueva planta todas aquellas que se realizan sobre los solares vacantes o después de la demolición, en los casos en que se permita, de edificios existentes.

Las construcciones de nueva planta se realizarán basándose en un lenguaje arquitectónico contemporáneo apoyado en el entendimiento del lugar y de la historia.

Se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas de la edificación del presente Documento.

SECCIÓN 2.2.6. DEFINICIONES RELATIVAS AL PATRIMONIO CATALOGADO.**Artículo 2.2.6.1. ELEMENTOS Y CARACTERÍSTICAS DETERMINANTES A PROTEGER EN LA EDIFICACIÓN.**

Se clasifican los elementos y características determinantes para la Catalogación de un edificio. Para cada edificio en particular se señalarán los elementos concretos que se consideran merecedores de esta catalogación.

SISTEMA ESTRUCTURAL.

Se entiende por Sistema Estructural el conjunto de elementos constructivos que configuran el esqueleto portante del edificio, valorándose como modo de construir.

ORGANIZACIÓN INTERNA.

Se entiende por Organización Interna el sistema de relaciones entre los distintos elementos del edificio y su entorno, tales como accesos, sistemas de comunicaciones verticales, patios, distribuidores, etc.

FACHADAS.

Se entiende por fachadas los cerramientos exteriores de la edificación, que comprenden su organización de huecos, materiales, elementos constructivos y decorativos, etc.

ELEMENTOS SINGULARES.

Los elementos puntuales merecedores de protección que pudiera tener un edificio son tan variados que no es posible hacer una relación exhaustiva de los mismos, se incluye en el presente apartado un listado de los más frecuentes en los edificios incluidos en el Catálogo, sin perjuicio de poder introducir en las fichas algún otro:

- Portada.
- Blasones o Escudos.
- Espadaña.
- Campanas
- Alero.
- Arco.
- Patio.
- Corredor o Galería.
- Rejería y otros elementos de cerrajería.
- Carpinterías.
- Vidrieras.
- Chimeneas.
- Escaleras.

Artículo 2.2.6.2. ELEMENTOS DE IMPACTO NEGATIVO.

Deben incluirse bajo este concepto todos los elementos volumétricos o arquitectónicos construidos con posterioridad a la edificación original, sin interés para el carácter tipológico

inicial o para sus posteriores desarrollos y que no puedan ser considerados como de interés histórico, arquitectónico o estructural o que producen distorsiones en la edificación, afectando a sus características de estética o volumétricas o de integración en el espacio de que se insertan. Se regulará conforme a lo previsto en los artículos 192 y siguientes de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Independientemente de la catalogación del edificio, se vincula la concesión de cualquier licencia para una obra de carácter general a la previa eliminación del impacto negativo de que se trate.

Artículo 2.2.6.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS EN SUELO URBANO O URBANIZABLE.

En caso de aparecer restos o yacimientos arqueológicos en suelo urbano o urbanizable, se atenderá a lo siguiente:

- Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en yacimientos arqueológicos catalogados en suelo urbano o urbanizable o en sus entornos de protección (200 metros alrededor del punto más exterior del bien) deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, a cargo del promotor, 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.

HALLAZGOS CASUALES.

Los hallazgos de restos con valor arqueológicos realizados por azar deberá 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 el caso de que 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.

CAPÍTULO 2.3. DISPOSICIONES.

SECCIÓN 2.3.1. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 2.3.1.1. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La ejecución del planeamiento requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

1. En Suelo Urbano podrán darse los siguientes supuestos:
 - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando éste incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
 - b. En el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Plan Especial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
 - c. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran ajustar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también dos supuestos:
 - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
 - b. En el caso de que el Plan General remita la ordenación detallada a Planes Parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.

3. La Ejecución de las Redes Básicas se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

Artículo 2.3.1.2. TIPOS DE ACTUACIÓN.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o alguno de sus elementos, o en el caso de actuaciones edificatorias. A estos efectos, cabe distinguir los siguientes tipos de actuación:

- Actuaciones urbanizadoras: cuando las obras públicas para la urbanización den lugar a dos o más solares, para lo cual sea preciso la delimitación de una o varias unidades de actuación.
- Obras públicas ordinarias: cuando para la realización de las obras públicas no sea preciso la delimitación de unidades de actuación o para la ejecución material de los Sistemas Generales.
- Actuaciones edificatorias.

Artículo 2.3.1.3. REQUISITOS PREVIOS DE LAS ACTUACIONES.

El desarrollo conforme a estos tipos de actuación requerirá previamente:

Actuaciones Urbanizadoras:

1. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada de la UA o UAs que integren la urbanización;
2. La Aprobación Definitiva del Programa de Ejecución.
3. La Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

La ejecución se realizará conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Actuaciones de Obras Públicas Ordinarias:

1. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada;
2. Obtención del suelo público establecido por la ordenación detallada de alguna de las siguientes formas:
 - a. Sistemas Generales:
 - Cesión vinculada a la Unidad de Actuación.
 - Ocupación Directa.
 - Expropiación.
 - b. Sistemas Locales:
 - Cesión directa y gratuita del suelo.
 - Cesión vinculada a la reparcelación de la UA.
 - Cesión en virtud de convenio Urbanístico.
 - Expropiación.
 - c. La Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Desarrollo de Actuaciones Edificatorias:

1. La Aprobación Definitiva del instrumento que establezca la ordenación detallada;
2. Tener la condición de solar o poder adquirirla completando su urbanización mediante el mecanismo de Urbanización y Edificación simultánea establecido en el Artículo 2.3.1.5 de la presente normativa.

Artículo 2.3.1.4. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES.

ACTUACIONES EN SOLARES.

Cuando se trate de una parcela en Suelo Urbano Consolidado, no afectada por ajuste de alineación, ni por la apertura de algún nuevo vial ni por ningún otro tipo de cesión de suelo; y que disponga de la condición de solar conforme a la definición detallada en la legislación vigente, se ejecutará mediante Actuación Edificatoria, pudiendo concederse directamente licencia de edificación.

ACTUACIONES EDIFICATORIAS SOBRE PARCELAS QUE DEBEN OBTENER LA CONDICIÓN DE SOLAR.

Serán objeto de este tipo de actuaciones aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado y en el Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidad de Actuación Urbanizadora que precisen obtener la condición de solar por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o por tener que completar su urbanización.

El procedimiento se desarrollará conforme a las siguientes particularidades:

1. Se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos con destino público señaladas en el planeamiento.
2. En el caso de que la actuación suponga un incremento de aprovechamiento con respecto al planeamiento anterior, se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el suelo libre de cargas preciso para alojar el 10% del aprovechamiento lucrativo de la actuación. Esta cesión podrá sustituirse por compensación monetaria sustitutiva.
3. Costear los gastos de urbanización y, en su caso, ejecutar las obras necesarias para completar los servicios urbanos y para regularizar las vías públicas establecidas por el planeamiento conforme al siguiente procedimiento:

- Una vez obtenido el suelo para usos públicos establecido y aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente se ejecutarán las obras descritas en el mismo mediante el procedimiento de Obras Públicas Ordinarias.

El coste se sufragará por los propietarios mediante el abono de las correspondientes cuotas de urbanización, fijadas en su cuantía en alguno de los siguientes instrumentos:

- Proyecto de Reparcelación;
- Convenio Urbanístico;
- Proyecto de Urbanización.

Las fincas o parcelas quedarán afectadas, con carácter real, al pago de las cuotas fijadas.

- Se exceptúan de este procedimiento las obras de pequeña entidad que completen la urbanización existente, pudiéndose ejecutar simultáneamente a las obras de edificación y con cargo al promotor.
Estas obras de urbanización deberán ser incluidas en el correspondiente Proyecto de Edificación, ejecutándose conforme a lo establecido en el Artículo 2.3.1.5 de esta normativa.
4. Asumir el compromiso de no utilizar las construcciones o instalaciones hasta la conclusión de las obras de urbanización.

EJECUCIÓN DE ACTUACIONES EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Estas actuaciones se desarrollarán mediante Programa de Ejecución y conforme al Régimen de las Actuaciones Urbanizadoras previsto en la legislación urbanística.

BASES ORIENTATIVAS PROGRAMAS DE EJECUCIÓN.

Los Programas de Ejecución determinan y organizan la actividad de urbanización identificando definitivamente el ámbito espacial concreto que delimita la actuación y estableciendo las condiciones para su desarrollo. Deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas.

En virtud de ello, los Programas de Ejecución deberán:

- a) Describir las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto
- b) Prever el inicio de la ejecución material dentro de su primer año de vigencia, y la conclusión de la urbanización antes de los 5 años desde su inicio
- c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integren la actuación.
- d) Asegurar el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de la Administración, en el caso de que se desarrollen por el sistema de gestión directa, y garantía financiera o real, prestada y mantenida por el particular que actúe como agente urbanizador, por el importe mínimo que nunca podrá ser inferior al 7% del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de la gestión indirecta.

El contenido mínimo de los Programas de Ejecución estará determinado por la documentación requerida por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

SOBRE LAS CALIDADES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Se estará a lo dispuesto en las especificaciones contenidas en este Plan General Municipal en el SUBCAPÍTULO 3.1.7. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS, en referencia a pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, espacios libres, red de distribución de agua potable y riego, red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales, red de distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público, y subsidiariamente y en lo no dispuesto por el presente Plan General por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

SOBRE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

| | |
|--|---|
| Plazo presentación de Programa de Ejecución (Alternativa técnica, Propuesta de convenio urbanístico y Proposición jurídico-económica). | 2 meses desde la publicación de la declaración de viabilidad |
| Presentación Proyecto de Reparcelación | 2 meses desde la adjudicación del Programa de Ejecución |
| Presentación del Proyecto de Urbanización | 2 meses desde la adjudicación del Programa de Ejecución |
| Plazo de inicio de obras | En los primeros 12 meses desde la culminación de la tramitación |

| | |
|--|---|
| | administrativa |
| Plazo de finalización de obras de urbanización | 18 meses desde el inicio de las obras |
| Plazo máximo de edificación de los solares resultantes | 24 meses desde que fuera posible la obtención de la preceptiva licencia municipal |

SOBRE EL DISEÑO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA A DESARROLLAR.

Se estará a lo dispuesto conforme a los usos globales y condiciones generales de compatibilidad con respecto a los usos pormenorizados a implantar en el ámbito correspondiente de los establecidos en este Plan General Municipal, indicando, en su caso, las diferentes tipologías edificatorias.

La definición de los criterios básicos de disposición del espacio público viario y dotacional correspondientes a los elementos pertenecientes a la ordenación estructural, se hará conforme a lo establecido en este Plan General Municipal, así como a los estándares exigibles por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, con la finalidad de garantizar una adecuada integración urbana con los suelos colindantes, ya sean éstos urbanos o urbanizables.

Artículo 2.3.1.5. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA.

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en SUNC, o que no haya adquirido la condición de solar en suelo urbano, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación (alineaciones, ordenanzas zonales, etc.), se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de SUNC o SUB con Programa de Ejecución aprobado, se hayan cumplido los requisitos 1, 2, y 3 de los apartados anteriores y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la cesión al Ayuntamiento del suelo señalado en el planeamiento como de cesión gratuita.
El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
4. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización necesarias,

así como para la conexión de sus servicios con las redes viarias y de servicios generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesarias. Para determinar esta cantidad, podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada, en su caso, así como la parte proporcional de la fianza depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación, cuando se hubiere tramitado. No se podrá descontar, sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Programa de Ejecución y del Plan Parcial.

5. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
6. El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 2.3.1.6. OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Al margen de las obligaciones cuyo cumplimiento determina la adquisición de los derechos a urbanizar y edificar, cabe señalar otras obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y/o urbanizables, derivadas de la legislación urbanística, cuales son:

EDIFICACIÓN.

Realizar la edificación, una vez obtenida la licencia conforme con la ordenación urbanística.

CONSERVACIÓN

1. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística sin verificar en la misma, alteraciones, ni realizar en ella usos o actividades no autorizados.
2. Cuando así se determine en el Plan General o en el Plan que lo desarrolle, correrán a cargo de los propietarios los costes de la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, con arreglo a las siguientes condiciones:
 - a. Cuando así se establezca en el Plan General o en el Plan que desarrolle el mismo, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad Urbanística colaboradora para dar cumplimiento a la obligación de conservación; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente.
 - b. Para el caso de urbanizaciones ya existentes que aún tengan pendiente la ejecución de las obras de urbanización de las calles y demás espacios libres, el Ayuntamiento podrá exigir la constitución de Entidades Urbanísticas

Colaboradoras que se hagan responsables de dichas actuaciones, en las condiciones establecidas anteriormente.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

Artículo 2.3.1.7. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 187 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que habrán de demolerse cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Artículo 2.3.1.8. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

INTRODUCCIÓN.

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

EDIFICACIONES O INSTALACIONES QUE SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES DE LA PRESENTE NORMATIVA.

Se trata de edificios e instalaciones que en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para su zona de ordenanza en el Suelo Urbano y Urbanizable, y a las señaladas en las Normas para el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

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

1. La seguridad de las personas y bienes.
2. La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
3. La integridad del dominio público.
4. Y en el Suelo No Urbanizable, las que se hayan fijado por el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

EDIFICACIONES E INSTALACIONES INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán por lo establecido en la Normativa específica contenida en el TÍTULO 3 de la presente Normativa Urbanística de este Plan.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en la mencionada Normativa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza del edificio y al medio en que se sitúa, y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Las edificaciones o instalaciones existentes que no se ajusten a las determinaciones del presente documento de planeamiento quedan definidas en el apartado b) del artículo 79 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre y cuando no hayan sido escrituradas con antelación a la aprobación definitiva del presente Plan General.

Estas edificaciones e instalaciones quedarán asimiladas a las construcciones clandestinas o ilegales, según lo establecido en el Capítulo V del Título V de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

No podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble. En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

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

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviere previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan.

Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

1. La seguridad de las personas y bienes.
2. La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
3. La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.
4. La integridad del dominio público.

EDIFICACIONES O INSTALACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES.

Las edificaciones o instalaciones existentes previamente a la aprobación del presente planeamiento y que se hayan realizado de manera clandestina o ilegal quedarán reguladas por los artículos 192, 193, 194 y siguientes de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 9/2010 que modifica la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

SECCIÓN 2.3.2. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO: INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN**ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. DISCIPLINA URBANÍSTICA.****Artículo 2.3.2.1. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.**

Quedarán reguladas por la legislación urbanística y sectorial vigente, además de las Ordenanzas Municipales que le fueran de aplicación, además de los artículos 172 y 176 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, modificada por la Ley 12/2010, de 16 de noviembre.

Artículo 2.3.2.2. CÉDULA URBANÍSTICA.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto. Una vez concedida la licencia de parcelación. El Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

Artículo 2.3.2.3. ALINEACIÓN OFICIAL.**SOLICITUD Y TRAMITACIÓN.**

1. La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obras, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.
2. La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 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.
3. Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por los servicios técnicos municipales sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

4. 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.
5. En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.
6. Cuando la alineación se sitúe dentro de las zonas de influencia de las carreteras la licencia requerirá informe previo vinculante del servicio de Carreteras.

CRITERIOS PARA SU DETERMINACIÓN.

1. 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.
2. 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.
3. No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:
 - a. 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 plazos de ordenación.
 - b. 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 lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.
 - c. 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 lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.
 - d. 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 2.3.2.4. REPLANTEO DE LÍNEAS.

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

Artículo 2.3.2.5. COMUNICACIÓN PREVIA.

Quedan sujetos al régimen de comunicación previa los actos de aprovechamiento y uso del suelo y, en general, aquellas actuaciones urbanísticas recogidas en el art. 172 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Estas actuaciones, dada la escasa entidad técnica e impacto urbanístico, únicamente deberán ser comunicadas a la Administración Municipal, antes de iniciar su ejecución, a los efectos de constancia de la realización y posterior control.

En ningún caso las actuaciones podrán iniciarse antes de que transcurran quince días naturales desde la fecha de su comunicación.

La comunicación deberá efectuarse en impreso normalizado por la Administración, y deberá hacerse constar los siguientes datos:

- Identificación y domicilio del interesado
- Identificación del inmueble, indicando el número de referencia catastral, con indicación de planta, puerta, solar o parcela afectados.
- Descripción suficiente del acto, operación o actividad a realizar.
- Fotocopia de las autorizaciones o concesiones que, en su caso, sean preceptivas conforme a la normativa que le sea de aplicación.

Analizada la documentación, y en función de su adecuación al ordenamiento urbanístico y Normas Urbanísticas:

- Si se estima que la actuación comunicada no está incluida entre las señaladas, en el plazo de quince días, contados desde la fecha de entrada en el registro general, se notificará al interesado la necesidad de que ajuste la actuación a las normas establecidas para el tipo de licencia de que se trate.
- Si se estima que la actuación comunicada adolece o precisa de información, se requerirá al interesado amplíe la misma, interrumpiéndose el cómputo del plazo, el cual se reiniciará un vez cumplimentado el requerimiento.

SECCIÓN 2.3.3. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.**Artículo 2.3.3.1. 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 (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Artículo 2.3.3.2. VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (RD 849/1986, de 11 de abril).

Artículo 2.3.3.3. 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 16/2001, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación, y el D. 833/1975, de 6 de febrero, modificado parcialmente por el R.D. 717/1987, de 27 de mayo y normas complementarias.

FOCOS DE ORIGEN INDUSTRIAL.

1. 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, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en este Plan General.
2. 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.

1. Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar con la oportuna licencia municipal y comprobación previa a su funcionamiento.
2. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, modificado parcialmente por el R.D. 717/1987, de 27 de mayo y normas complementarias.
3. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.
4. 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.

1. 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.

2. 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.
3. Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.
4. 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.

1. 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 50 p.p.mg.
2. En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m² por cada 200 m² de superficie de local.
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.
4. En garajes con superficie superior a 250 m², o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m².
5. La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el apartado III. del presente artículo.

OTRAS INSTALACIONES QUE NECESITAN CHIMENEA.

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

1. Garajes con superficie superior a 250 m².
2. Hornos incineradores.
3. Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
4. Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.
5. Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

INSTALACIONES DE PINTURA. INSTALACIONES DE LIMPIEZA DE ROPA Y TINTORERÍA.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

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.

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.

SECCIÓN 2.3.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO.**Artículo 2.3.4.1 VÍAS PECUARIAS.**

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Su naturaleza jurídica es de bienes de uso y 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 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Cultural 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 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.

El Término Municipal de Valencia del Mombuey es atravesado por las siguientes Vías pecuarias:

| Nº | DENOMINACIÓN | LONGITUD APROX.(m). | ANCHURA MÍNIMA (m) | SUPERFICIE APROXIMADA (m ²) |
|----|--|---------------------|--------------------|---|
| 1 | COLADA DEL CAMINO DE VILLANUEVA DEL FRESNO | 6.192,722 | 5 | 30.963,61 |
| 2 | COLADA DE LA TROCHA DE VALENCIA DEL MOMBUEY A OLIVA DE LA FRONTERA | 4.692,272 | 5 | 23.461,36 |
| 3 | COLADA DEL CAMINO DE HIGUERA DE VARGAS | 6.754,683 | 5 | 33.773,415 |
| 4 | COLADA DEL CAMINO VIEJO A ZAHÍNOS | 3.552,388 | 5 | 17.761,94 |

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 recogida en la presente normativa.

En Suelo No Urbanizable y cuando no transcurran superpuestas a carreteras, no se permitirá que las construcciones e instalaciones de nueva planta, o la ampliación de las existentes, o los cierres de parcela con materiales opacos, se sitúen a menos de ocho metros del límite exterior de las vías pecuarias. Cuando transcurran superpuestas a carreteras de cualquier titularidad se estará a la normativa sectorial correspondiente.

Artículo 2.3.4.2 CAUCES NATURALES.

Los cauces existentes en el Término Municipal quedan regulados por el Reglamento de Dominio Público hidráulico, RD 849/1986, modificado por el Real Decreto 9/2008.

Por tanto quedan sujetos a las protecciones establecidas por dicha Ley, de la que se derivan las siguientes normas:

1. Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 m de anchura.
2. La imposibilidad de realizar obras que alteren el recorrido natural de estos cauces, aun cuando atraviesen parcelas privadas.
3. Se deben mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización.
4. No se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional, de acuerdo con el artículo 77 del RD 9/2008.
5. Toda actuación sobre el dominio público hidráulico y su zona de policía deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica.

Para cualquier nueva actuación de urbanización que afecte a algún cauce se deberá aportar Estudio hidrológico con análisis de avenidas para periodos de retorno de hasta 500 años.

SECCIÓN 2.3.5. RED DE DOTACIONES.

Artículo 2.3.5.1 REGULACIÓN.

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

Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la ordenación del territorio definida por los Sistemas Generales.

Artículo 2.3.5.2 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 traspasarse al ayuntamiento o la administración competente en las condiciones que más adelante se describen.

Los suelos dotacionales que siendo de titularidad privada están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación formarán parte de la Red dotacional básica o secundaria, dependiendo de sus condiciones, no siendo considerados sistemas.

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.

Artículo 2.3.5.3 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Los Sistemas Generales deben localizarse sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada se podrán obtener conforme a los siguientes procedimientos, recogidos en el artículo 141 y ss de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura:

A. ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS.

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable, cediéndose gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación.

Esta técnica se basa en lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, que habilita al planeamiento de rango general para incluir o adscribir Sistemas Generales, a efectos de su cesión, a sectores delimitados en ambas clases de suelo.

B. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en los artículos 144 y siguientes de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

C. OCUPACIÓN DIRECTA.

Obtención de los terrenos mediante el reconocimiento a su propietario del derecho a integrarse en una unidad de actuación en la que el aprovechamiento lucrativo total permitido por el planeamiento exceda del aprovechamiento que corresponda a sus propietarios, según lo establecido en el artículo 143 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En los apartados del presente capítulo correspondientes a los distintos sistemas, se detalla el procedimiento de obtención señalado para cada uno de estos Sistemas Generales por el Plan General.

Artículo 2.3.5.4 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales serán acometidas conforme a lo establecido en el artículo 141 y ss de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 2.3.5.5 RED DE DOTACIONES: ZONAS VERDES.

A. REGULACIÓN.

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

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el SECCIÓN 3.1.7 de la presente Normativa.

Artículo 2.3.5.6 RED DE DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

A. REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General, siempre que sea a otro uso dotacional. Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual del Plan General.

Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos en Suelo Urbano deberán cumplir las condiciones correspondientes a la Ordenanza que sea de aplicación, y las condiciones de ordenación detallada recogidas en el Título 3 de esta Normativa, conforme a la naturaleza específica del uso dotacional que aloje la parcela.

En Suelo Urbanizable, las condiciones específicas de edificación y uso en las parcelas dotacionales serán fijadas por los Planes Parciales correspondientes.

Los Sistemas Generales localizados en Suelo No Urbanizable, se regularán conforme a las condiciones particulares del uso y la categoría de suelo en que se encuentren, conforme a lo establecido en la presente normativa.

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

Artículo 2.3.5.7 RED DE COMUNICACIONES: SISTEMA GENERAL VIARIO.**A. 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 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 Autonómicas y Provinciales.**

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

| TIPO DE VIA | ZONA DE DOMINIO PÚBLICO (1) | ZONA DE SERVIDUMBRE (1) | ZONA DE AFECCIÓN (1) | LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN (2) |
|---|-----------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 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. |

En el caso de variantes de población, el espacio correspondiente entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable en el que en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

- (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).

B. 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:

1. Zona de dominio público.

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

- a) 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.
- b) 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.

2. 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:

- a) 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 reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.
- b) 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.

3. 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.

4. 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 reedificación, 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.

C. 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.

1. Reducción de distancias.

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 la zona de ordenanza 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.

2. 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.

D. RED DE CARRETERAS EN SUELO URBANIZABLE

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

E. 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.

F. 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).

No se podrá instalar señalización turística de ningún tipo que no sea establecida por el SISTHO suscrito entre la Junta de Extremadura y el Ministerio o el acuerdo que lo sustituya.

Artículo 2.3.5.8 RED DE COMUNICACIONES: SISTEMA LOCAL VIARIO.**A. 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.

B. SUELO URBANIZABLE.

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

C. 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 2.3.5.9 CONDICIONES DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.**A. CONDICIONES DE APLICACIÓN.**

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el SECCIÓN 3.1.7 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

B. 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.

C. 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 2.3.5.10 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

A. CAPTACIÓN

1. 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 1423/1.982, de 18 de Junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de Marzo).
2. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.
3. 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.
4. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Artículo 2.3.5.11 RED DE ALCANTARILLADO.

A. 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.

B. CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL.

1. 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.).
2. 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.
3. Los aliviaderos previos a depuración deberán tener filtros para limitar la salida de sólidos a los cauces.
4. El factor de dilución será 1:10.
5. A los efectos del cálculo de la depuración previa al vertido a cauce natural se considerarán los índices medios siguientes:
 - a. DBO5: 60 grs/hab/día
 - b. SS: 90 grs/hab/día

C. TRATAMIENTO DE VERTIDOS.

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los 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 3.1.7.4 de la presente normativa.

Artículo 2.3.5.12 REDES DE TELECOMUNICACIONES.

Deberán ajustarse a lo establecido por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. Quedarán regulados por dicha Ley los siguientes aspectos:

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

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

CAPÍTULO 3.1. DIRECTRICES.

SECCIÓN 3.1.1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.1.1.1. DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO.

En una primera escala de planeamiento, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del término municipal, el Plan General establece las siguientes directrices:

- Se consolida el modelo de ocupación existente, al no existir motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado. Esto implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.
- Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.
- Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.
- Se determinan las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio.
- Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del núcleo urbano.
- Se clasificarán como Suelo No Urbanizable de Protección aquellos suelos afectados por normativa ambiental y sectorial de protección; a saber:
 - Los espacios naturales integrantes de la Red Natura 2000:
 - ✓ ZEPA Dehesas de Jerez (ZEPA ES4310004).
 - ✓ ZEC Río Ardila Bajo (ZEC ES4310020).
 - Hábitats del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE:

| CÓDIGO | CONCEPTO |
|----------|---|
| UE 6310 | Dehesas de <i>Quercus suber</i> y/o <i>Quercus ilex</i> |
| UE 92 DO | Galerías ribereñas termomediterráneas (Nero-Tamariceta) y del sudoeste de la península ibéricas (Securinegion tinctoriate) |

- Vías pecuarias.
- Yacimientos arqueológicos.
- Protección de Monte Catalogado.

Artículo 3.1.1.2. DIRECTRICES PARA EL SUELO URBANO.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano más consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales que se mantienen en el casco antiguo.

En orden a conseguir esta meta, el Plan General ha de cubrir los siguientes objetivos:

Suelo urbano consolidado:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos, para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.
- Establecimiento de condiciones normativas en las zonas de ensanche de manzana cerrada que se adecuen realmente a las tipologías y alturas existentes.
- Tratamiento de las zonas residenciales unifamiliares con criterios de continuidad respecto a la regulación ya establecida.
- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro de las zonas residenciales, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
- Regulación de los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.

Suelo urbano no consolidado:

- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano.
- Favorecer la ocupación de los solares vacantes interiores al núcleo, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.
- Determinación del uso global, considerándose como tal, al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
- La fijación de la densidad máxima.
- El señalamiento de la edificabilidad máxima en el ámbito delimitado.
- Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc. Definir los esquemas generales que completen las redes.
- Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

Artículo 3.1.1.3. DIRECTRICES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Las zonas de ampliación del suelo urbano, así como los sectores de suelo urbanizable, se señalarán siguiendo los siguientes criterios:

1. Perseguir las soluciones más económicas desde el punto de vista del aprovechamiento de las infraestructuras existentes, de su posible ampliación futura, y de las condiciones topográficas favorables.
2. En la medida de lo posible, se procurará que la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios libres de las nuevas áreas, pueda contribuir a reducir déficits existentes en las áreas consolidadas.
3. Generar una oferta de suelo afecta a condiciones de gestión y planeamiento que garanticen su correcta ejecución, incorporando la oportuna delimitación de Unidades de Actuación y sectorización del Suelo Urbanizable.
4. Una vez determinadas estas zonas de expansión, se habrá de prever desde el planeamiento los siguientes extremos:
 - a. Establecer las zonas verdes, equipamientos y viario, que se podrán obtener como cesión en desarrollo de estas áreas.
 - b. Garantizar y definir la participación conjunta de la administración y los particulares beneficiados de cada actuación, en sus costes y beneficios.
5. Las zonas de ampliación establecidas respetarán los siguientes condicionantes:
 - a. Se plantearán sobre espacios de la cuenca vertiente servida por la red de saneamiento existente, al objeto de evitar bombeos de saneamiento o duplicidad de depuradoras.
 - b. Respetarán las barreras impuestas por los elementos hidrográficos y de infraestructuras existentes.

Artículo 3.1.1.4. DIRECTRICES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Las directrices que configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable son las siguientes:

- Establecimiento de medidas para evitar la formación de núcleos urbanos de población no previstos por el presente Plan.
- Ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por la legislación específica o por este Plan General.

Artículo 3.1.1.5. DIRECTRICES PARA LAS DOTACIONES.

El Plan General prevé las calificaciones de suelo necesarias para cubrir las carencias dotacionales del municipio en el orden del equipamiento asistencial, escolar, sociocultural, deportivo, etc.

Asimismo, establece las propuestas de solución de las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, definiendo los esquemas generales de las redes básicas, así como las calificaciones de suelo precisas para la localización de depósitos, depuradoras, cementerios etc.

CAPÍTULO 3.2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL EN SUELO NO URBANIZABLE.

SECCIÓN 3.2.1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.2.1.1. DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son 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.

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.

En conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, del artículo 6 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y en las legislaciones sectoriales de aplicación, así como en los propios criterios de esta normativa, resultado de los estudios realizados y expuestos en las correspondientes memorias, se clasifican como Suelo No Urbanizable los terrenos del término municipal en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

- 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.
- 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.
- Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

Artículo 3.2.1.2. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme al artículo 7 de Reglamento de Planeamiento de Extremadura y al artículo 11 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Artículo 3.2.1.3. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).

En correspondencia con el artículo 6 y 7.3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se incluyen en esta categoría aquellos suelos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

Artículo 3.2.1.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP).

Dentro de esta categoría de suelo no urbanizable protegido el Plan General Municipal distingue entre:

Suelo No Urbanizable con protección natural. (SNUP-N).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza y protección de espacios naturales protegidos.

- **SNUP-N, de ZEPA.**

El término municipal queda parcialmente incluido dentro del espacio catalogado por la Junta de Extremadura como Lugar de Interés Comunitario “Dehesas de Jerez” (ES4310004), así catalogado con arreglo a la Directiva Hábitats y en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

- **SNUP-N, de ZEC.**

En el término municipal existe un área perteneciente al ZEC “Río Ardila Bajo” (ES4310020), así catalogado con arreglo a la Directiva Hábitats y en cumplimiento de la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y de la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura.

- **SNUP-N, de Hábitats de Interés.**

Terrenos poseedores de hábitats naturales de interés comunitario, recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea, y del Anexo I de la Ley de Patrimonio Natural y de Biodiversidad. Conforme a:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres.

Suelo No Urbanizable con protección Ambiental. (SNUP-A).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad específica de protección ambiental.

- **SNUP-AV de Vías Pecuarias.**

Para la protección de las vías pecuarias se estará a lo dispuesto en el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que define su naturaleza jurídica como bienes de dominio Público de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Se trata de aquellos terrenos pertenecientes a vías pecuarias clasificadas en el término municipal.

Se ha optado por incluir bajo esta categoría de suelo aquellos caminos públicos objeto de la Ley de Caminos Públicos de Extremadura. Su régimen se regulará por las determinaciones de las leyes de:

- Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Ley 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

- **SNUP-AC de Cauces.**

Se incluye en esta categoría los terrenos del entorno de los ríos: Ardila y Godolid, así como del arroyo de Zaos y los embalses y lagunas superficiales diseminadas por el término municipal. Su régimen se regulará por las determinaciones de legislación sectorial vigente sobre la materia.

Suelo No Urbanizable con protección Estructural. (SNUP-E).

Con arreglo al artículo 7.2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, 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, en la variedad específica de protección estructural.

- **SNUP-E de Dehesa y Montes.**

Se clasifican con protección estructural los terrenos cuyo uso es el agronómico (aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal o mixto) para la efectiva protección de estos usos, manteniéndose los valores inherentes al terreno, su suelo vegetal, vegetación, parcelación, red de caminos rurales de acceso, ruedos, paredes de mampostería, bancales o terrazas, etc.

En esta clasificación, se encuentran las dehesas del término, terrenos de aprovechamiento mixto ganadero-forestal, constituyendo un ecosistema de gran valor ecológico, ejemplo de aprovechamiento agronómico sostenible.

Suelo No Urbanizable con protección cultural. (SNUP-C).

Con arreglo al artículo 7 del Reglamento de de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales y en concreto los siguientes:

- **SNUP-C1 de bienes de Interés Cultural y Yacimientos Arqueológicos.**

Se trata de aquellos terrenos ocupados por Bienes de Interés Cultural declarados o en proceso de declaración, bienes arqueológicos y otros elementos catalogados por los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, así como sus entornos de protección, así como aquellos sometidos a algún régimen de protección especial conforme a la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Suelo No Urbanizable con protección de infraestructuras. (SNUP-I)

Con arreglo al artículo 7 del Reglamento de de Planeamiento de Extremadura, se adscriben a estos suelos los terrenos que sean precisos para la protección de dotaciones por razón de su colindancia con los destinados a infraestructuras y equipamientos públicos y, como mínimo, los que conforme a la legislación sectorial reguladora de unas y otros queden sujetos a normas de policía dirigidas a asegurar su integridad y funcionalidad, en la variedad específica de protección de infraestructuras y equipamientos.

- **SNUP-I1 de Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.**

Conforme al Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión, aprobado por el decreto 3151/1968, de 28 de noviembre; así como al R.D. 1955/2000, que regula diversos aspectos de las instalaciones de energía eléctrica.

- **SNUP-I2 de Protección de Carreteras.**

Conforme a:

- Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
- Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Artículo 3.2.1.5. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Asentamiento humano o de actividades desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que , por sus características, puedan generar objetivamente demandas de dotaciones de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

Artículo 3.2.1.6. PARCELACIONES URBANÍSTICAS.

En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Artículo 3.2.1.7. LIMITACIONES A LAS PARCELACIONES Y SEGREGACIONES.

En Suelo no urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, mediante la cual se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El municipio de Valencia del Mombuey se encuadra dentro del Grupo 3º de la provincia de Badajoz que establece la unidad mínima de cultivo en secano en 8,00 hectáreas y 1,50 hectáreas para regadío.

Artículo 3.2.1.8. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS POSIBLES EN SNU.

En un primer nivel se distinguen los usos propios del medio rural de los usos no tradicionales en el mismo que, sin embargo, pueden estar en el Suelo No Urbanizable.

Los primeros están ligados al uso natural del territorio, incluyéndose los recogidos en el artículo 18.2 de la LSOTEX, modificado por la Ley 9/2010, quedando regulados por la legislación sectorial vigente y el presente Plan.

El segundo grupo incluiría los descritos en el artículo 18.3 de la LSOTEX, modificado por la Ley 9/2010, sujetos a calificación urbanística, regulados por la legislación sectorial vigente y en los siguientes artículos de esta Normativa.

En cuanto la calificación tendremos:

En Suelo No Urbanizable Común, podrán ser calificados, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 de la Lesotex, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por estas 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 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 por la legislación 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, así como la conexión de los mismos con la redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleos de población, ni pueda presumir finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.
- h) El establecimiento de 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) La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidos en el apartado 1.1.a.) del artículo 70 de la Lesotex.

El Suelo No Urbanizable de Protección. Solo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita el planeamiento de ordenación territorial y urbanística. Solo se admitirán las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con la necesidad del mantenimiento, mejora o utilización en relación a la potenciación, desarrollo y sostenibilidad del suelo de acuerdo con sus características.

Artículo 3.2.1.9. ASIGNACIÓN A TIPOS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.

A los efectos de establecer su régimen específico, cada una de las clases y categorías de suelo definidas se asignan a un tipo de régimen urbanístico, cuyas condiciones particulares se detallan en la SECCIÓN 3.2.2 del presente Capítulo.

La relación de usos aquí establecida es general, quedando limitada de forma más específica en la descripción de los usos posibles en los artículos correspondientes a cada clase y categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 3.2.1.10. CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

RETRANQUEOS A LINDES Y CAMINOS.

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

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

SECCIÓN 3.2.2. CONDICIONES PARTICULARES.**Artículo 3.2.2.1. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC).****DELIMITACIÓN.**

La delimitación de estos ámbitos se señala gráficamente con el código SNUC en los Planos de Ordenación de la serie nº OE.2.1., a escala 1/10.000.

USOS.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en la presente normativa y en concreto:

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

APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIÓN.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin al que vayan destinados, prohibiéndose materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.

Se exigirán las siguientes condiciones complementarias:

- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la parcela en caso de vivienda unifamiliar y del 20 % para instalaciones de energía renovable, en dos plantas como máximo y con 7,5 m de altura, a excepción de aquellos elementos singulares y las instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos naturales, cuyo número de plantas y altura serán las necesarias conforme a sus especificaciones técnicas.
- La edificabilidad máxima para las construcciones e instalaciones vinculadas al medio rural será de 0,06 m²/m².
- La edificabilidad máxima para las construcciones e instalaciones no vinculadas al medio rural será de 0,05 m²/m².
- La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será de 15.000 m².
- Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser con materiales naturales del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.
- Se establece un retranqueo mínimo a linderos de parcela de 5 m.

Artículo 3.2.2.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL (SNUP-N).**DELIMITACIÓN.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-N (incluidos ZEPA, ZEC y Habitats) en el plano de clasificación del suelo, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Con ella se establece la protección de los espacios naturales protegidos existentes en el municipio y los hábitats naturales de interés para la conservación recogidos en el Anexo I de la Directiva Hábitats de la Unión Europea. (Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la flora y fauna silvestres), así como de la Ley de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y que deben ser sujetos a medidas que garanticen su conservación.

CONDICIONES DE USO PARA ZONAS ZEPA Y ZEC.

Conforme a la Ley /1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, se requerirá informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000.

En el punto 1 del artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, se indica que en estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderos o forestales que vinieran desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, no provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

Así mismo el punto 2 recoge que; la realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, haya 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 a bien una descripción de la actividad o actuación.

Por su parte el punto 3 del artículo amplía:

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

- 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 adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.

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

CONDICIONES DE USO GENERALES.

Los usos admisibles en esta categoría de suelo son los que para ella se indican expresamente en el Artículo 3.2.1.8 de la presente normativa.

- **USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES.**

- Vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones y siempre y cuando no contradigan los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de los distintos espacios naturales protegidos:

- ✓ Tener una utilización de carácter exclusivamente agropecuario o forestal y estar destinada al encargado de la explotación.
- ✓ No superar una superficie máxima del 2% de la superficie total de la parcela.
- ✓ No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población descritos en la presente Normativa y la legislación vigente.
- ✓ Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m² en regadío y 80.000 m² en secano.

- Agrícola.

- Ganadero.

Autorizable:

- La apicultura y piscicultura.

- La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, sometiendo de forma individual cada proyecto al procedimiento de evaluación ambiental. Todo ello en aplicación del artículo 122 de la Ley de Minas, en el que se cita que “cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico”.

- **USOS PROHIBIDOS.**

Los no permitidos expresamente.

Los prohibidos por los correspondientes PORN de los espacios naturales.

Se prohíbe el cambio de uso agropecuario a forestal con especies no autóctonas de crecimiento rápido.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material piedra del lugar, fachadas con texturas lisas o semirrugosas en colores claros, prohibiéndose el ladrillo cara vista, aplacados, terrazos y cualquier material que no sea propia de la arquitectura de la zona; teja árabe en tonalidades oscuras o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera o de aluminio imitación de la madera, para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de parcela, en dos plantas como máximo y con una altura máxima de 7,5 m, a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico la sobrepasen, previo informe del organismo competente.
- Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser con materiales naturales del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la vivienda está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será de 15.000 m².

Artículo 3.2.2.3. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-AV).

DEFINICIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-AV en el plano de clasificación del suelo de la serie OE 2.1. a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Deslinde de las vías pecuarias.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 143/1996, de 1 de octubre, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido o por establecer, a través de los oportunos expedientes de deslinde.

Una vez deslindada la vía pecuaria, se fija una zona de protección de cinco metros a ambos lados de la misma en la que no se permite la edificación, salvo que la condición de vía pecuaria haya perdido eficacia en virtud de su desafectación o de la ejecución del planeamiento municipal, siempre siguiendo el procedimiento establecido en el Título IV del Decreto 49/2000, lo que, en todo caso, no incidirá en su condición de propiedad pública.

Se trata de las coladas clasificadas que atraviesa el término municipal, reflejadas en la tabla anexa:

| Nº | DENOMINACIÓN | LONGITUD APROX.(m). | ANCHURA MÁXIMA (m) | SUPERFICIE APROXIMADA (m ²) |
|----|--|---------------------|--------------------|---|
| 1 | COLADA DEL CAMINO DE VILLANUEVA DEL FRESNO | 6.192,722 | 5 | 30.963,61 |
| 2 | COLADA DE LA TROCHA DE VALENCIA DEL | 4.692,272 | 5 | 23.461,36 |

| | | | | |
|---|--|-----------|---|------------|
| | MOMBUEY A OLIVA DE LA FRONTERA | | | |
| 3 | COLADA DEL CAMINO DE HIGUERA DE VARGAS | 6.754,683 | 5 | 33.773,415 |
| 4 | COLADA DEL CAMINO VIEJO A ZAHÍNOS | 3.552,388 | 5 | 17.761,94 |

CONDICIONES DE USO

En estos suelos, se estará al régimen específico que determina la Ley 3/1995, de 3 de Marzo, de Vías Pecuarias, así como a la ley 12/2001, de 15 de Noviembre de Caminos públicos de Extremadura.

USOS PERMITIDOS.

Todos aquellos recogidos como tal por la legislación de Vías Pecuarias y de Caminos Rurales.

En este suelo se permiten como usos complementarios y compatibles los especificados en el Título II. "De los usos compatibles y complementarios de las Vías Pecuarias artículos 14 y 15 de la Ley 3/1995, de 3 de Marzo, de Vías Pecuarias, Título VI. De los Usos Compatibles y Complementarios de las Vías Pecuarias del Decreto 49/2000, de 8 de marzo, y Título VII. "Del Uso de los Caminos" artículos 25 y 29 de la Ley 12/2001 de 15 de Noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

USOS PROHIBIDOS.

Todos aquellos contrarios a la Ley de Vías Pecuarias y de Caminos Rurales o expresamente prohibidos por estas, entre ellos el artículo 28 del Título VII. "Del Uso de los Caminos" de la Ley 12/2001 de 15 de Noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

Artículo 3.2.2.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES (SNUP-AC).

DEFINICIÓN.

Esta categoría de suelo incluye los cauces más las zonas de protección definidas en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 9/2008 y R.D. 849/1986). Así mismo se tendrá en cuenta:

- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Planificación Hidrológica.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E1 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

PROTECCIÓN SECTORIAL.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección derivadas de la legislación sectorial aplicable:

- Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 848/1986, de abril); en concreto:
 - 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:
 - ✓ Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.
 - ✓ Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.
 - ✓ Paso para el salvamento de personas o bienes.
 - 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 Autonómica y de la Licencia Municipal:
 - ✓ Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
 - ✓ Las extracciones de árido.
 - ✓ Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
 - ✓ Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- En caso de que así lo requiera la legislación sectorial aplicable, será necesaria la tramitación de un Informe de Sostenibilidad Ambiental.

CONDICIONES DE USO

Sólo se permiten o autorizan edificios e instalaciones destinadas a los siguientes usos, si bien con las limitaciones que se señalan en los epígrafes siguientes.

- Servicios Urbanos e Infraestructuras.
- Equipamiento:
 - Hostelería en Categoría 1ª. (Pequeños bares, merenderos con terrazas, etc.)
 - Deportivo en Categoría 1ª (Piscinas fluviales e instalaciones auxiliares.).
- Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 9/2008 que modifica al R.D. 849/1986).

- La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, sometiendo de forma individual cada proyecto al procedimiento de evaluación ambiental. Todo ello en aplicación del artículo 122 de la Ley de Minas, en el que se cita que “cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico.

Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos 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.

Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario provenientes 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.

Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

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 vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material piedra del lugar, fachadas con texturas lisas o semirrugosas en colores claros, prohibiéndose el ladrillo visto para las fachadas, aplacados, terrazos... y cualquier material que no sea propia de la arquitectura de la zona; teja árabe en tonos oscuros o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera o de aluminio de imitación de la madera, para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la parcela, en dos plantas como máximo y con una altura máxima de 7,5 m, a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico la sobrepasen, previo informe del organismo competente.
- Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser con materiales naturales del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.

CONDICIONANTES GENERALES DE LAS OBRAS Y ACTUACIONES QUE PUEDEN TENER INCIDENCIA EN EL MEDIO FLUVIAL.

PASOS O CRUCES DE VIALES EN CURSOS DE AGUA TEMPORALES O PERMANENTES.

En los **PUENTE 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 evita la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho de aguas abajo (incluso descalces) sin que tenga lugar una reposición suficiente desde los acarrees de aguas arriba. Con estas opciones se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpen en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural).

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

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

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

ENCAUZAMIENTOS.

El “encauzamiento” más compatible desde el punto de vista ambiental es el que consolida las márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito o de estiaje, todo ello aun planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las persona puede requerir de intervenciones con obras de fabrica 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 ripiaría, manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y quedando sustituida la consolidación de la obra de hormigón, por raíces y manto vegetal.

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

PISCINAS NATURALES

En el alzado de la base o azud de apoyo se deben distinguir tres secciones: 1) una no desmontable, la de estribos o defensa de las márgenes; y otras dos desmontables: 2) la de caudales ordinarios, 3) y la de estiaje o cauce inscrito. Esta ultima debe asegurar la continuidad para el paso de peces (como orden de magnitud orientativo serán 25-50 cms de caldo y velocidades de corriente no superiores a 1 m/s en época de desove) 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 existentes que amplifique los efectos de erosión y barrera aguas abajo del mismo.

CHARCAS

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 de aguas queda normalmente por encima de la rasante del terreno), el dispositivo de mayor eficiencia es la instalación de un desagüe de fondo durante la construcción de la charca. Sin desagüe de fondo cabe la utilización de un sifón invertido, viable aproximadamente hasta los 5m. de profundidad. Los costes por combustible de los bombeos con motor, tanto en las charcas de muro como en la de gua (única alternativa), limitan la viabilidad de esta opción.

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.

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 normalizar en función de la normativa vigente, el tipo de construcciones y optimización de los servicios de recogida, los distintos modelos de dispositivo para tratamiento de residuales: fosas sépticas, compartimentos estancos, equipos de oxidación y filtros biológicos.

USOS PROHIBIDOS.

Todos aquellos contrarios a la Ley de Aguas o expresamente prohibidos por estas.

Artículo 3.2.2.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE DEHESA Y MONTES (SNUP-E).

DEFINICIÓN.

Se trata de terrenos con protección estructural cuyo uso es el agronómico (aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal o mixto) para la efectiva protección de estos usos, manteniéndose los valores inherentes al terreno, su suelo vegetal, vegetación, parcelación, red de caminos rurales de acceso, ruedos, paredes de mampostería, bancales o terrazas, etc.

En esta clasificación, se encuentran las dehesas del término, monte público catalogado, terrenos de aprovechamiento mixto ganadero-forestal, constituyendo un ecosistema de gran valor ecológico, ejemplo de aprovechamiento agronómico sostenible.

Podrán realizarse en estos terrenos mejoras de las explotaciones, siempre que no produzcan impacto ambiental y se cumpla la legislación sectorial, así como obras de mejora de los caminos rurales, sometidas también al correspondiente estudio de impacto ambiental.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-E en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

CONDICIONES DE USO.

USOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES.

- Agrícola.
- Ganadero:
- Uso Residencial con las siguientes condiciones:
 - Tener una utilización asociada exclusivamente a un uso agropecuario, industrial o forestal y estar destinada al encargado de la explotación.
 - No superar una superficie máxima del 2% de la superficie total de la parcela.
 - No incurrir en los supuestos de riesgo de formación de núcleo de población de población establecidos en la legislación vigente.
 - Disponer de una parcela con una superficie mínima de 15.000 m² en regadío y 80.000 m² en secano.
- Aparcamiento al aire libre.
- Terciario:
 - Hotelero en categoría 3ª (Casas Rurales y Agroturismo), siempre que no implique la tala de ningún árbol.
 - Hostalero en categoría 1ª.
- Industria vinculada al medio rural (transformación de productos agrarios o ganaderos), con una edificabilidad máxima de 0,06 m²/m²:
- Instalaciones de generación de energías renovables, huertos solares, etc.
- Dotacional Deportivo categoría 1.
- La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas, sometiendo de forma individual cada proyecto al procedimiento de evaluación ambiental. Todo ello en aplicación del artículo 122 de la Ley de Minas, en el que se cita que “cualquier prohibición contenida en los instrumentos de ordenación sobre actividades incluidas en la Ley de Minas deberá ser motivada y no podrá ser de carácter genérico.

USOS PROHIBIDOS.

Los no permitidos expresamente.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica, de las condiciones en que resultará el entorno.

Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin al que vayan destinados, prohibiéndose materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.

Se exigirán las siguientes condiciones complementarias:

- La superficie máxima edificable será del 2% de la superficie total de la parcela en caso de vivienda unifamiliar y del 20 % para instalaciones de energía renovable, en dos plantas como máximo y con 7,5 m de altura, a excepción de aquellos elementos singulares y las instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos naturales, cuyo número de plantas y altura serán las necesarias conforme a sus especificaciones técnicas.
- Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser con materiales naturales del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.
- Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua
- Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.
- Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.
- La parcela mínima edificable en esta categoría de suelo será de 15.000 m².
- Se establece un retranqueo mínimo a linderos de parcela de 5 m.

Artículo 3.2.2.6. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL Y YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (SNUP-C1)

DEFINICIÓN.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-C1 en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Se trata de terrenos ocupados por inmuebles declarados como Bien de Interés Cultural o catalogados por el planeamiento, o próximos a los mismos, así como otros terrenos que deban ser protegidos por sus valores culturales.

En estos suelos, se estará al régimen específico que determina la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

CONDICIONES DE USO.

En los yacimientos arqueológicos catalogados en suelo no urbanizable que no estén declarados BIC pero estén incluidos en la Carta Arqueológica de Extremadura y en el Catalogo de este Plan

General, así como en sus entornos de protección de 200 metros alrededor de los puntos exteriores de los polígonos que los conformen, no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y reguladas por la Ley 2/1999, de 29 de marzo de Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de junio, de 17 de febrero, de modificación parcial de la ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsoluciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características. Así mismo, las labores de desestocamiento y los cambios de cultivo en estos enclaves necesitarán autorización previa por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Artículo 3.2.2.7. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I1 Y SNUP-I2)

DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas infraestructuras viarias y tendidos de alta tensión, conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La delimitación de este ámbito se señala gráficamente con la clave SNUP-I en los Planos de Ordenación de la serie nº 1, a escala 1/10.000.

RÉGIMEN ESPECÍFICO.

Los usos, edificios e instalaciones autorizables, serán los permitidos en la categoría de suelo no urbanizable colindante en cada caso, con 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, a saber:

- Ley 25/1988, de Carreteras del Estado 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.
- Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968),
- Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).

CAPÍTULO 3.3. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES EN SUELO URBANIZABLE.

SECCIÓN 3.3.1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.3.1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación correspondiendo con el Suelo Rural descrito en el artículo 12 del texto Refundido de la Ley 8/2008 de Suelo (estatal), así como del artículo 10 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El listado de los sectores incluidos en esta clase es el siguiente:

| UNIDAD DE ACTUACIÓN | NOMBRE | SUPERFICIE (m ² s) | SUPER. SG. EXTERIORES (m ² s) | SUPERFICIE TOTAL (m ² s) | USO | COEFICIENTE DE APROVE. m ² /m ² | EDIFIC. TOTAL m ² c |
|---------------------|---------------------------------|-------------------------------|--|-------------------------------------|-------------|---|--------------------------------|
| 3.2 | Polígono el Cercado Redondo | 3.297,16 | 0 | 3.297,16 | Industrial | 0,70 | 2308,01 |
| 3.1 | Frente a la Plaza Luis Chamizo | 1.263,00 | 0 | 1.263,00 | Residencial | 0,70 | 884,10 |
| 6 | Viviendas de Protección Pública | 3.885,77 | 0 | 3.885,77 | Residencial | 0,70 | 2.720,04 |

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

Artículo 3.3.1.2 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: REQUISITOS PREVIOS.

El desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable establecido por el presente Plan General, requiere la previa aprobación del Programa de Ejecución, que en su Alternativa Técnica debe incluir Plan Parcial y Anteproyecto de Urbanización, correspondiente a los sectores a los que se refiera dicho Programa.

Artículo 3.3.1.3 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: UNIDADES DE ACTUACIÓN.

Cada sector se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento que defina el Programa de Ejecución y el Plan Parcial correspondiente. Todo ello conforme a los artículos 123 y 124 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, modificado por la Ley 9/2010.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación por el correspondiente Programa de Ejecución, ajustándose a lo previsto para cada sistema en los artículos 125 y 126 de la mencionada Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en dicha Ley.

Artículo 3.3.1.4 ÁREAS DE REPARTO.

El presente Plan General establece las siguientes Áreas de Reparto para los sectores delimitados en Suelo Urbanizable.

Tal 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, modificado por la Ley 9/2010.

| Área de reparto | Aprovechamiento medio (m ² c/m ² s) |
|-----------------|--|
| 3 | 0,70 |
| 6 | 0,70 |

Artículo 3.3.1.5 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS.

Antes de la aprobación del Programa de Ejecución, sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales y locales definidos en este Plan General, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

Artículo 3.3.1.6 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La ejecución de las obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Programa de Ejecución, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial y del Anteproyecto de Urbanización que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones del SECCIÓN 3.1.7 de este Plan General.

Artículo 3.3.1.7 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector.

Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras, conforme a lo previsto en el artículo 143 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Artículo 3.3.1.8 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: PARCELACIÓN.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se hayan aprobado definitivamente el Programa de Ejecución y Proyecto de Compensación o Reparcelación.

Artículo 3.3.1.9 DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE: ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN.

Con base en lo previsto en el artículo 161 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el ayuntamiento puede establecer sobre determinados sectores de Suelo Urbanizable la obligatoriedad de constituir entidades urbanísticas de conservación como instrumento para garantizar la asunción de los costes de mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios.

En algunos casos esta obligación puede establecerse con carácter indefinido, implicando que la obligación de mantenimiento de la urbanización recaerá siempre sobre los propietarios. En otras se puede señalar el plazo mínimo que deberá transcurrir desde la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento hasta la extinción de las obligaciones de conservación de los propietarios, que en dicho momento pasarán al Ayuntamiento.

Artículo 3.3.1.10 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente Plan General establece para cada sector de Suelo Urbanizable las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas incluidas en esta normativa.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones de carácter estructural:

1. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución.
2. Indicación expresa, en su caso, de la asunción de la ordenación detallada de un Plan Parcial aprobado para el sector.
3. Adscripción de Usos Globales, indicando para cada sector:
 - a. El uso mayoritario.
 - b. Los usos compatibles.
 - c. Los usos prohibidos.
4. Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m² construibles brutos como en m² construibles por cada m² de suelo de sector (excluidos sistemas generales).
5. Aprovechamiento Medio Máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m² construibles totales por la superficie del sector, incluidos los sistemas generales adscritos.
6. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.
7. En los sectores de uso predominante residencial, aprovechamiento destinado a viviendas protegidas.

Artículo 3.3.1.11 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.

También con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y al artículo 74 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, modificado por la Ley 9/2010, el Plan General establece para los sectores de uso predominante residencial con planeamiento remitido, la obligación de destinar el 40% de su aprovechamiento a viviendas con algún régimen de protección.

Artículo 3.3.1.12 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.
2. En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 - a. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.
 - b. Se considerarán orientativas aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas.

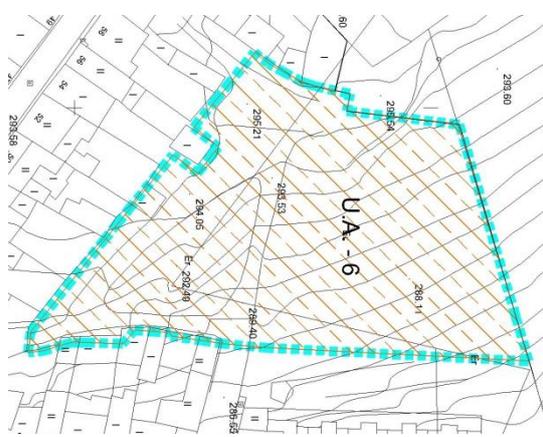
Artículo 3.3.1.13 ÁREAS DE REPARTO.

A continuación se adjuntan las fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por este Plan General. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios de cada área de reparto.

SECCIÓN 3.3.2. CONDICIONES PARTICULARES.

| SUELO URBANIZABLE | | UA-3.1. | |
|---|---|---|--------|
| NOMBRE | CALLE LUIS CHAMIZO | | |
| LOCALIZACIÓN | | ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN | |
| | | Unidad situada al sur de término correspondiente a un sector dividido en dos unidades (Industrial y Residencial) de 4.796,00 m ² al sur de Valencia de Mombuey. Se corresponde con el sector S1 de las vigentes NN.SS. y cuenta con una superficie de 1.263 m ² para uso residencial. | |
| CONDICIONES PARTICULARES | | | |
| | | | |
| PLANEAMIENTO PREVIO | | | |
| S-1 | | PGM | |
| INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO | | No | |
| GESTIÓN DEL SUELO | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Gestión Indirecta | | |
| FIGURA DE DESARROLLO | Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización | | |
| PARÁMETROS GLOBALES | | | |
| SUPERFICIE S.G. (m ²) | 0 | COEF. PONDERACIÓN | 1 |
| SUPERFICIE NETA (m ²) | 1.263,00 | APROV. LUCRATIVO (m ² u.p.) | 884,10 |
| SUPERFICIE TOTAL (m ²) | 1.263,00 | APROV. NETO (m ² u.p./m ²) | 0,70 |
| USO | Residencial | APROV. MEDIO (m ² u.p./m ²) | 0,70 |
| | | ÁREA DE REPARTO | 3 |
| ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS | | RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS | |
| (Art. 32 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | | Conforme a la legislación vigente. | |
| APROV. SUBJETIVO | 90% | Porcentaje dedicado a VPP 40 %. 353,64 m ² . | |
| APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD) | | RESERVA DE USOS PÚBLICOS | |
| ORDENANZA | m ² CONST. | (Art. 74 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | |
| ORDENANZA 1 | 0 | Viario (m ² s) | - |
| ORDENANZA 2 | 884,10 | Zonas Verdes (m ² s) | 132,62 |
| ORDENANZA 3 | 0 | Equipamientos (m ² s) | 176,82 |
| ORDENANZA 4 | 0 | Aparcamientos (nº plazas) | 9 |
| TOTAL | 884,10 | TOTAL | 309,44 |
| USOS | | | |
| Regulado por las Ordenanzas de aplicación. | | | |

| SUELO URBANIZABLE | | UA-3.2. | |
|---|---|---|----------|
| NOMBRE | SECTOR INDUSTRIAL | | |
| LOCALIZACIÓN | | ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN | |
|  | | Unidad situada al sur de término correspondiente a un sector dividido en dos unidades (Industrial y Residencial) de 4.796,00 m ² al sur de Valencia de Mombuey. Se corresponde con el sector S1 de las vigentes NN.SS. y cuenta con una superficie de 3.351,7346 m ² para uso industrial. | |
| CONDICIONES PARTICULARES | | | |
| | | | |
| PLANEAMIENTO PREVIO | | | |
| S-1 | | PGM | |
| INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO | | No | |
| GESTIÓN DEL SUELO | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Gestión Indirecta | | |
| FIGURA DE DESARROLLO | Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización | | |
| PARÁMETROS GLOBALES | | | |
| SUPERFICIE S.G. (m ²) | 0 | COEF. PONDERACIÓN | 1 |
| SUPERFICIE NETA (m ²) | 3.297,16 | APROV. LUCRATIVO (m ² u.p.) | 2.308,01 |
| SUPERFICIE TOTAL (m ²) | 3.297,16 | APROV. NETO (m ² u.p./m ²) | 0,70 |
| USO | Industrial | APROV. MEDIO (m ² u.p./m ²) | 0,70 |
| | | ÁREA DE REPARTO | 3 |
| ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS | | RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS | |
| (Art. 32 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | | Conforme a la legislación vigente. | |
| APROV. SUBJETIVO | 90% | | |
| APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD) | | RESERVA DE USOS PÚBLICOS | |
| ORDENANZA | m ² CONST. | (Art. 74 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | |
| ORDENANZA 1 | 0 | Viarío (m ² s) | - |
| ORDENANZA 2 | 0 | Zonas Verdes (m ² s) | 329,72 |
| ORDENANZA 3 | 0 | Equipamientos (m ² s) | 164,85 |
| ORDENANZA 4 | 2.308,01 | Aparcamientos (nº plazas) | 23 |
| TOTAL | 2.308,01 | TOTAL | 494,57 |
| USOS | | | |
| Regulado por las Ordenanzas de aplicación. | | | |

| SUELO URBANIZABLE | | UA-6 | |
|---|---|---|----------|
| NOMBRE | SECTOR DE VPP | | |
| LOCALIZACIÓN | | ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN | |
|  | | La UA - 6 se sitúa al noroeste de Valencia de Mombuey. Cuenta con una superficie total de 3.875,78 m ² de suelo urbanizable destinada a uso residencial. | |
| CONDICIONES PARTICULARES | | | |
| PLANEAMIENTO PREVIO | | | |
| Suelo No Urbanizable | | PGM | |
| INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO | | No | |
| GESTIÓN DEL SUELO | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Gestión Indirecta | | |
| FIGURA DE DESARROLLO | Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización | | |
| PARÁMETROS GLOBALES | | | |
| SUPERFICIE S.G. (m ²) | 0 | COEF. PONDERACIÓN | 1 |
| SUPERFICIE NETA (m ²) | 3.885,77 | APROV. LUCRATIVO (m ² u.p.) | 2.720,04 |
| SUPERFICIE TOTAL (m ²) | 3.885,77 | APROV. NETO (m ² u.p./m ²) | 0,70 |
| USO | Residencial | APROV. MEDIO (m ² u.p./m ²) | 0,70 |
| | | ÁREA DE REPARTO | 6 |
| ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS | | RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS | |
| (Art. 32 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | | Conforme a la legislación vigente. | |
| APROV. SUBJETIVO | 90% | Porcentaje dedicado a VPP 40 %. 1.088.02 m ² . | |
| APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD) | | RESERVA DE USOS PÚBLICOS | |
| ORDENANZA | m ² CONST. | (Art. 74 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | |
| ORDENANZA 1 | 0 | Viarío (m ² s) | - |
| ORDENANZA 2 | 2.720,04 | Zonas Verdes (m ² s) | 408,01 |
| ORDENANZA 3 | 0 | Equipamientos (m ² s) | 544,01 |
| ORDENANZA 4 | 0 | Aparcamientos (nº plazas) | 27 |
| TOTAL | 2.720,04 | TOTAL | 952,02 |
| USOS | | | |
| Regulado por las Ordenanzas de aplicación. | | | |

CAPÍTULO 3.4. DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL SUELO URBANO.

SECCIÓN 3.4.1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.4.1.1. AMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 9 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General Municipal.

Conforme al artículo 9 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, modificado por la Ley 9/2010, el presente Plan clasifica:

- **SUELO URBANO CONSOLIDADO:** Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas. Estos suelos corresponden con el Suelo Urbanizado descrito en el artículo 12 del texto refundido de la Ley 8/2008 de Suelo (estatal).
- **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:** Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

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

Artículo 3.4.1.2. DESARROLLO DEL SUELO URBANO: REQUISITOS PREVIOS.

La ejecución del planeamiento en Suelo Urbano requiere la previa aprobación del instrumento que defina la ordenación detallada de los terrenos de que se trate, y que será:

- El propio Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
- No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

Artículo 3.4.1.3. DESARROLLO DEL SUELO URBANO: SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En Suelo Urbano Consolidado, tan sólo se condicionan las licencias de edificación a la previa o simultánea obtención de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, con cargo a los propietarios; conforme a la definición de solar detallada en la presente Normativa. Si la parcela tuviera ya esta condición, tan sólo se requerirá la correspondiente licencia sobre proyecto ajustado a las condiciones normativas establecidas para la zona de ordenanza en que se encuentre.

Cuando la obtención de la condición de solar para la parcela implique algún ajuste en la estructura de propiedad, por verse afectada por un ajuste de alineación, apertura de nuevo viario, etc., se condicionan las licencias de edificación sobre la parcela afectada a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación. No obstante, se podrá conceder licencia para ejecutar simultáneamente la urbanización y la edificación, en los términos y condiciones también señalados en el Artículo 2.3.1.5 de la presente Normativa.

El Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir en suelo urbano la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

Artículo 3.4.1.4. DESARROLLO DEL SUELO URBANO: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

El presente Plan General establece la división en ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se incluyen en el presente Título.

Artículo 3.4.1.5. DIVISIÓN Y CALIFICACIÓN ESTRUCTURAL.

El presente Plan General establece una división estructural del suelo urbano, diferenciando en su interior una serie de Zonas de Ordenación Urbanística a las que se asigna un uso global diferenciado. Esta división se define gráficamente en los Planos de Ordenación Estructural, distinguiéndose las siguientes zonas y usos globales:

1. Residencial Casco Antiguo.
2. Residencial de Ensanche.
3. Industrial I.
4. Industrial II.

Artículo 3.4.1.6. UNIDADES DE ACTUACIÓN.

En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado cuyo desarrollo se prevé en régimen de Obras Públicas Ordinarias, no se establecen áreas de reparto. Cada solar será el ámbito espacial de atribución de aprovechamiento objetivo asignado por las condiciones de ordenanza.

Las Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado sujetas a desarrollo en régimen de Actuaciones Urbanizadoras, integraran cada una independiente junto con él o los elementos de Sistema General que expresamente se le asignen, en su caso. Su aprovechamiento medio se determinará en cada caso calculando el aprovechamiento objetivo total derivado de la aplicación de las Ordenanzas Zonales correspondientes a los suelos lucrativos previstos en la ordenación, y dividiéndolo por la superficie total del Área de Reparto.

Artículo 3.4.1.7. ZONAS DE ORDENANZA.**DEFINICIÓN**

El Plan General de Ordenación Urbana establece la regulación detallada de todo el suelo urbano mediante la determinación de una serie de Zonas de Ordenanza para las que se define, de manera diferenciada, un determinado tipo de condiciones normativas adecuadas 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 propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas Ordenanzas se define como Zona de Ordenanza y se recoge en los planos de ordenación detallada de la serie nº 1 del presente Plan General. 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.

Las determinaciones de las Zonas de Ordenanza son de carácter detallado, a excepción de las reguladas en el siguiente artículo. Las fichas de Ordenanza se recogen en el Título 5, señalándose en ellas las determinaciones de Ordenación Estructural.

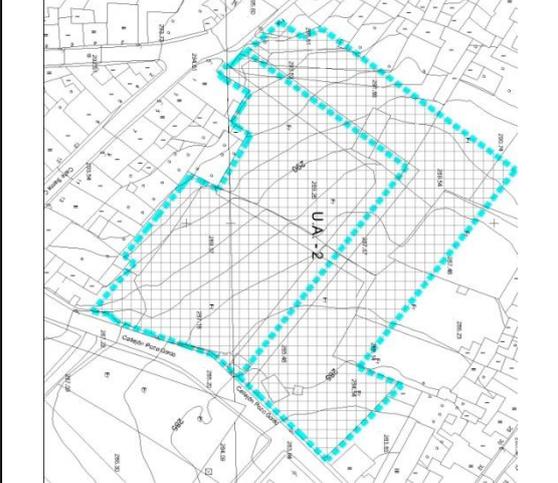
DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Son de carácter estructural las siguientes determinaciones de las Ordenanzas zonales:

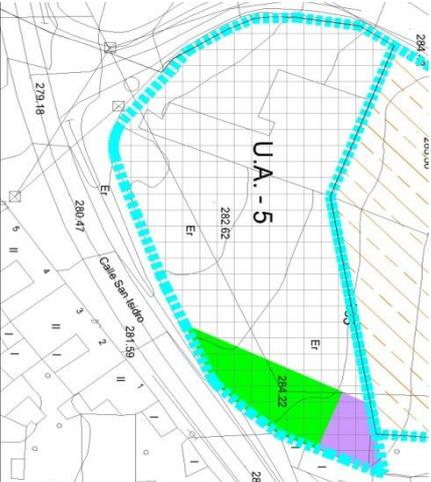
- La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.
- La altura de edificación expresada en número de plantas.
- La determinación del Uso Pormenorizado Principal.

SECCIÓN 3.4.2. CONDICIONES PARTICULARES.**UNIDADES DE ACTUACIÓN.**

| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | UA-1 | |
|---|---|--|----------|
| NOMBRE | | | |
| LOCALIZACIÓN | | ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN | |
|  | | <p>La UA -1 se sitúa al noroeste de Valencia de Mombuey y se corresponde con la UA-1 de las anteriores normas subsidiarias. Cuenta con una superficie total de 5.481,02 m² destinada a uso residencial.</p> | |
| | | CONDICIONES PARTICULARES | |
| | | <p>Al estar ya clasificadas parcialmente en las NN.SS. anteriores se mantienen algunas condiciones como la ubicación del viario, aunque con algunas variaciones, realizándose un esbozo del mismo.</p> | |
| | | PLANEAMIENTO PREVIO | |
| | | UA-1 | PGM |
| | | INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO | No |
| GESTIÓN DEL SUELO | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Gestión Indirecta | | |
| FIGURA DE DESARROLLO | Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización | | |
| PARÁMETROS GLOBALES | | | |
| SUPERFICIE S.G. (m ²) | 0 | COEF. PONDERACIÓN | 1 |
| SUPERFICIE NETA (m ²) | 5.481,02 | APROV. LUCRATIVO (m ² u.p.) | 3.836,71 |
| SUPERFICIE TOTAL (m ²) | 5.481,02 | APROV. NETO (m ² u.p./m ²) | 0,70 |
| USO | Residencial | APROV. MEDIO (m ² u.p./m ²) | 0,70 |
| | | ÁREA DE REPARTO | 1 |
| ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS | | RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS | |
| (Art. 32 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | | Conforme a la legislación vigente. | |
| APROV. SUBJETIVO | 90% | Porcentaje dedicado a VPP 40 %. 1.534,69 m ² . | |
| APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD) | | RESERVA DE USOS PÚBLICOS | |
| ORDENANZA | m ² CONST. | (Art. 74 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | |
| ORDENANZA 1 | 0 | Viario (m ² s) | 1.124,66 |
| ORDENANZA 2 | 3.836,71 | Zonas Verdes (m ² s) | 575,51 |
| ORDENANZA 3 | 0 | Equipamientos (m ² s) | 767,34 |
| ORDENANZA 4 | 0 | Aparcamientos (nº plazas) | 38 |
| TOTAL | 3.836,71 | TOTAL | 2.467,51 |
| USOS | | | |
| Regulado por las Ordenanzas de aplicación. | | | |

| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | UA-2 | |
|---|---|---|------------|
| NOMBRE | CALLE POZO GORDO | | |
| LOCALIZACIÓN | | ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN | |
|  | | <p>La UA - 2 definida en la normativa vigente, se sitúa al centro este de Valencia de Mombuey. Se corresponde con la UA-2 de las anteriores normas subsidiarias, aunque se va variado su perímetro para adaptarlo a la realidad. Cuenta con una superficie total de 9.981,1258 m² destinada a uso residencial.</p> | |
| CONDICIONES PARTICULARES | | | |
| Al estar ya clasificadas parcialmente en las NN.SS. anteriores se mantienen algunas condiciones como la ubicación del viario, realizándose un esbozo del mismo. | | | |
| PLANEAMIENTO PREVIO | | | |
| UA-2 | | PGM | |
| INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO | | No | |
| GESTIÓN DEL SUELO | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Gestión Indirecta | | |
| FIGURA DE DESARROLLO | Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización | | |
| PARÁMETROS GLOBALES | | | |
| SUPERFICIE S.G. (m ²) | 0 | COEF. PONDERACIÓN | 1 |
| SUPERFICIE NETA (m ²) | 9.981,1258 | APROV. LUCRATIVO (m ² u.p.) | 6.986,7881 |
| SUPERFICIE TOTAL (m ²) | 9.981,1258 | APROV. NETO (m ² u.p./m ²) | 0,70 |
| USO | Residencial | APROV. MEDIO (m ² u.p./m ²) | 0,70 |
| | | ÁREA DE REPARTO | 2 |
| ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS | | RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS | |
| (Art. 32 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | | Conforme a la legislación vigente. | |
| APROV. SUBJETIVO | 90% | Porcentaje dedicado a VPP 40 %. 2.794,715 m ² . | |
| APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD) | | RESERVA DE USOS PÚBLICOS | |
| ORDENANZA | m ² CONST. | (Art. 74 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | |
| ORDENANZA 1 | 0 | Viario (m ² s) | 1.372,08 |
| ORDENANZA 2 | 6.981,1258 | Zonas Verdes (m ² s) | 1.048,0182 |
| ORDENANZA 3 | 0 | Equipamientos (m ² s) | 1.397,3558 |
| ORDENANZA 4 | 0 | Aparcamientos (nº plazas) | 70 |
| TOTAL | 6.981,1258 | TOTAL | 3.817,4540 |
| USOS | | | |
| Regulado por las Ordenanzas de aplicación. | | | |

| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | | UA-4 | |
|---|---|---|----------|
| NOMBRE | POLÍGONO INDUSTRIAL "LA FABRICA" | | |
| LOCALIZACIÓN | | ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN | |
|  | | La UA – 4, definida en la normativa vigente mediante modificación puntual, se encuentra al noroeste de Valencia del Mombuey y cuenta con una superficie de 8.486 m ² . Es una unidad mixta, siendo el uso principal el industrial con 3.688 m ² . | |
| | | CONDICIONES PARTICULARES | |
| | | Al estar ya clasificado el ámbito en las NNSS anteriores, se mantienen las condiciones de aprovechamiento y cesiones, conforme al artículo 27 del Decreto 7/2007, Reglamento de Planeamiento de Extremadura, así como los viales previstos. | |
| PLANEAMIENTO PREVIO | | UA-4 | NN.SS. |
| | | INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO | No |
| GESTIÓN DEL SUELO | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Gestión Indirecta | | |
| FIGURA DE DESARROLLO | Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización | | |
| PARÁMETROS GLOBALES | | | |
| SUPERFICIE S.G. (m ²) | 0 | COEF. PONDERACIÓN | 1 |
| SUPERFICIE NETA (m ²) | 8.486,00 | APROV. LUCRATIVO (m ² u.p.) | 3.928,00 |
| SUPERFICIE TOTAL (m ²) | 8.486,00 | APROV. NETO (m ² u.p./m ²) | 0,46 |
| USO | Industrial | APROV. MEDIO (m ² u.p./m ²) | 0,46 |
| | | ÁREA DE REPARTO | 4 |
| ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS | | RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS | |
| (Art. 32 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | | | |
| APROV. SUBJETIVO | 90% | | |
| APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD) | | RESERVA DE USOS PÚBLICOS | |
| ORDENANZA | m ² CONST. | (Art. 74 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | |
| ORDENANZA 1 | 211 | Viaro (m ² s) | 2.944,00 |
| ORDENANZA 2 | 0 | Zonas Verdes (m ² s) | 1.058,00 |
| ORDENANZA 3 | 3.717,00 | Equipamientos (m ² s) | 585,00 |
| ORDENANZA 4 | 0 | Aparcamientos (nº plazas) | 40 |
| TOTAL | 3.928,00 | TOTAL | 4.587,00 |
| USOS | | | |
| Regulado por las Ordenanzas de aplicación. | | | |

| SUELO URBANIZABLE | | UA-5 | |
|---|---|---|----------|
| NOMBRE | INDUSTRIAL | | |
| LOCALIZACIÓN | | ÁMBITO Y DESCRIPCIÓN | |
|  | | <p>Esta unidad se corresponde con la UE-1 de las normas subsidiarias vigentes. Tiene una superficie de 2.885,00 m² al sur de Valencia de Mombuey. Esta unidad se creó mediante modificación puntual con el fin de resolver la situación de una nave industrial construida ilegalmente, situada al lado de la carretera a Portugal.</p> | |
| | | CONDICIONES PARTICULARES | |
| | | <p>Al estar ya clasificado el ámbito en las NNSS anteriores, se mantienen las condiciones de aprovechamiento y cesiones, conforme al artículo 27 del Decreto 7/2007, Reglamento de Planeamiento de Extremadura.</p> | |
| | | PLANEAMIENTO PREVIO | |
| | | UE-1 | NN.SS. |
| | | INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO | No |
| GESTIÓN DEL SUELO | | | |
| SISTEMA DE ACTUACIÓN | Gestión Indirecta | | |
| FIGURA DE DESARROLLO | Programa de Ejecución. Proyecto de Urbanización | | |
| PARÁMETROS GLOBALES | | | |
| SUPERFICIE S.G. (m ²) | 0 | COEF. PONDERACIÓN | 1 |
| SUPERFICIE NETA (m ²) | 2.885,00 | APROV. LUCRATIVO (m ² u.p.) | 1.442,50 |
| SUPERFICIE TOTAL (m ²) | 2.885,00 | APROV. NETO (m ² u.p./m ²) | 0,50 |
| USO | Industrial | APROV. MEDIO (m ² u.p./m ²) | 0,50 |
| | | ÁREA DE REPARTO | 5 |
| ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS | | RÉGIMEN DE LAS VIVIENDAS | |
| (Art. 32 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | | | |
| APROV. SUBJETIVO | 90% | | |
| APROV. LUCRATIVO PORMEN. (OD) | | RESERVA DE USOS PÚBLICOS | |
| ORDENANZA | m ² CONST. | (Art. 74 Ley 15/2001, del Suelo y Ord. Territorial) | |
| ORDENANZA 1 | 0 | Viaro (m ² s) | - |
| ORDENANZA 2 | 0 | Zonas Verdes (m ² s) | 288,50 |
| ORDENANZA 3 | 0 | Equipamientos (m ² s) | 115,00 |
| ORDENANZA 4 | 1.442,50 | Aparcamientos (nº plazas) | 14 |
| TOTAL | 1.442,50 | TOTAL | 403,50 |
| USOS | | | |
| Regulado por las Ordenanzas de aplicación. | | | |

CAPÍTULO 3.5. GESTIÓN.

SUBCAPÍTULO 3.5.1. CONDICIONES PARTICULARES. SUELO URBANIZABLE.

Artículo 3.5.1.1. RELACIÓN DE SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

| SECTOR | ÁREA DE REPARTO | UNIDADES DE ACTUACIÓN | SUPERFICIE ÁMBITO (m ²) | EDIF. TOTAL (m ² c) | EDIF. MAX. SOBRE ÁMBITO (m ² /m ²) |
|--------|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 3 | 3.1 | 1.263,00 | 1.263,00 | 0,70 |
| 1 | 3 | 3.2 | 3.533,00 | 3.533,00 | 0,70 |
| 2 | 6 | 6 | 3.875,78 | 3.875,78 | 0,70 |

| AREA DE REPARTO | NOMBRE | SUPERF. (m ² s) | SUPER. SG. EXTERIOR (m ² s) | SUPERFICIE TOTAL (m ² s) | USO | COEFICIENT. DE APROVE. m ² /m ² | EDIFIC. TOTAL m ² c | COEF. PONDER. | APROV. OBJETIV. |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------|--|-------------------------------------|-------------|---|--------------------------------|---------------|-----------------|
| 3 | Polígono el Cercado Redondo | 3.297,16 | 0 | 3.297,16 | Industrial | 0,70 | 2.308,01 | 1,00 | 2.308,01 |
| 3 | Frente a la Plaza Luis Chamizo | 1.263,00 | 0 | 1.263,00 | Residencial | 0,70 | 884,10 | 1,00 | 884,10 |
| 6 | Viviendas de Protección Pública | 3.885,77 | 0 | 3.885,77 | Residencial | 0,70 | 2.720,04 | 1,00 | 2.720,04 |

SUBCAPÍTULO 3.5.2. CONDICIONES PARTICULARES. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 3.5.2.1. RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE ACTUACIÓN.

| ÁREA DE REPARTO | UNIDADES DE ACTUACIÓN | SUPERFICIE ÁMBITO (m ²) | EDIF. TOTAL (m ² c) | EDIF. MAX. SOBRE ÁMBITO (m ² /m ²) |
|-----------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 1 | 5.481,02 | 3.836,71 | 0,70 |
| 2 | 2 | 9.981,12 | 6.986,78 | 0,70 |
| 4 | 4 | 8.486,00 | 3.900,28 | 0,46 |
| 5 | 5 | 2.885,00 | 1.442,50 | 0,50 |

CAPÍTULO 3.6. RED BÁSICA DOTACIONAL. SISTEMAS GENERALES.

SUBCAPÍTULO 3.6.1. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.6.1.1. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA: SISTEMA GENERAL DE LA RED VIARIA.

| | CARRETERA | CÓDIGO | TITULAR | GESTIÓN |
|--------------|---|----------|----------------------------------|------------|
| SG – CRV – 1 | Carretera Provincial BA- 102 (de Oliva de la Frontera(EX -112)a Portugal) | BA – 102 | DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ | PROVINCIAL |
| SG – CRV – 2 | Carretera Provincial BA – 143 (de Valencia del Mombuey a Villanueva del Fresno) | BA – 143 | DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE BADAJOZ | PROVINCIAL |

Artículo 3.6.1.2. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA DE ZONAS VERDES.

| | NOMBRE | SUPERFICIE (m ²) | TITULAR | OBTENCIÓN. |
|--------|--------------------------|------------------------------|--------------|-----------------|
| VJ – 1 | PARQUE PÚBLICO MUNICIPAL | 1.438,88 | Ayuntamiento | Ya es público |
| VJ – 3 | JARDIN EN LA UA – 4 | 1.068 | Ayuntamiento | Desarrollo SUNC |
| | TOTAL | 2.506,88 | | |

Artículo 3.6.1.3. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

| SG | CÓDIGO | ELEMENTO | SUPEF. | TITULAR | OBTENCIÓN. |
|---------------------|--------|--|------------------|------------------|---------------|
| ADMINISTRATIVO | EM – 1 | AYUNTAMIENTO | 328 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| SANITARIO | ES – 1 | CONSULTORIO MÉDICO | 432 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| DEPORTIVO | ED – 1 | INSTALACIONES DEPORTIVAS MUNICIPALES | 7.614 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| ASITENCIAL | EA – 1 | CENTRO DE DÍA | 588 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| | EA – 2 | HOGAR DEL PENSIONISTA (incluido en el edificio de la casa de la Cultura) | | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| INSTITUCIONAL | EN – 1 | IGLESIA PARROQUIAL DEDICADA A LA PURÍSIMA CONCEPCIÓN | 410 | IGLESIA CATÓLICA | |
| | EN – 2 | ERMITA DE SAN BENITO | 392 | IGLESIA CATÓLICA | |
| | EN – 3 | ERMITA DE SANTA BÁRBARA | | IGLESIA CATÓLICA | |
| CULTURAL | EC – 1 | CASA DE LA CULTURA | 1374 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICA |
| EDUCATIVO | EE – 1 | COLEGIO PÚBLICO SANTA MARGARITA | 1.225 | | |
| | EE – 2 | CAMPO DE FUTBOL | 7.015,95 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| OTROS EQUIPAMIENTOS | OE – 1 | ALMACENES Y FÁBRICAS MUNICIPALES | 1.968 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| | OE – 2 | MATADERO MUNICIPAL | 225 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| SERVICIOS URBANOS | EU – 1 | CEMENTERIO | 9.446 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| | EU – 2 | BÁSCULA | 223,71 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| | EU – 3 | DEPOSITOS ABST. DE AGUA | 103,57 | AYUNTAMIENTO | YA ES PÚBLICO |
| | | TOTAL | 31.345,23 | | |

Artículo 3.6.1.4. RELACIÓN DE LOS ELEMENTOS DE LA RED BÁSICA SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS: INFRAESTRUCTURAS.

| DEFINICIÓN | CÓDIGO | SISTEMA GENERAL | TITULAR | OBTENCIÓN |
|------------------------|---------|-----------------|--------------|---------------|
| DEPÓSITO DE AGUA | EIA – 1 | SG | Ayuntamiento | Ya es público |
| INSTALACIÓN ELÉCTRICA | EI – 1 | | Privado | |
| LÍNEA DE ALTA TENSIÓN | ERE – 1 | | Privado | |
| LÍNEA DE ALTA TENSIÓN. | ERE – 2 | | Privado | |

Además:

- Los conductos principales de agua que alimenta el depósito existente.
- Líneas eléctricas de alta tensión que atraviesan el municipio.
- Red básica de telefonía.

SUBCAPÍTULO 3.1.7. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.

SECCIÓN 3.1.7. 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 para llevar a cabo las unidades de ejecución en cuanto a:

1. Urbanización de la Red Viaria y el Espacio Público.
2. Red de alcantarillado.
3. Red de Energía Eléctrica.
4. Red de alumbrado público.
5. Red de riego e hidrantes.

SUBCAPÍTULO 3.1.7.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

ACUMULACIÓN

Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m³, en condiciones de uso máximo.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

CONSUMO

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1.974).

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6m/seg, entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 m. medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

CAUDALES MÍNIMOS.

El abastecimiento de agua garantizará los siguientes caudales mínimos:

- Viviendas.....200,0 litros/hab./día
- Industria3 litros/m²
- Riesgo e incendios.....50,0 litros/hab./día

En el caso de utilización de pozos particulares, será preciso demostrar, por medio de la documentación legal pertinente, la disponibilidad de caudal suficiente.

CALIDAD DEL AGUA.

La calidad del agua será tal que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por la Jefatura Provincial de Sanidad.

En el caso de utilización de pozos particulares, será necesario demostrar la potabilidad de las aguas por medio de análisis químicos y bacteriológicos, realizados por los organismos oficiales competentes.

PRESIONES.

La presión mínima en el punto más desfavorable de la red, será de 10 m. de columna de agua.

En el diseño, ejecución y pruebas de la red de las tuberías, se tendrán en cuenta el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

SUBCAPÍTULO 3.1.7.2. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**RECOMENDACIONES GENERALES.**

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana, sin deteriorar la estética urbana e incluso potenciándola en lo posible.

Sus componentes visibles armonizarán con el carácter de la zona y el nivel técnico de iluminación debe satisfacer los objetivos visuales deseados, tanto para el tráfico rodado como para zonas exclusivas de peatones.

Se establecen dos niveles de alumbrado que no produzcan contaminación lumínica nocturna:

- 15 lux máximo en travesías.
- 10 lux en vías principales y espacios públicos.
- 5 lux en vías secundarias.

Se recomienda el uso de lámparas de Vapor de Sodio de baja y alta presión, desaconsejándose las de Vapor de Mercurio de Alta Presión y las de Halogenuros Metálicos.

Se procurará siempre evitar la emisión de luz hacia arriba de cualquier tipo de proyector utilizando para evitarlo proyectores asimétricos, para lúmenes o pantallas adecuadas.

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m²); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m²).

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros 25 m. de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste. En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a 3,5 m.

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO.

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.

No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

CENTROS DE MANDO

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de estos no sobrepase los 35 mm² y que la caída de tensión sea inferior al 3%.

Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas.

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.
- La orden general de alumbrado se activará por medio de interruptor crepuscular (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECANICA o similar incorporada en el mismo Armario.
- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Como norma general se instalarán 2 tubos de protección en aceras y 3 en cruces de calzadas, pudiendo servir 1 de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm. considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC RÍGIDO, con diámetros de 63 mm. 90 mm. o 110 mm., según convenga en cada caso.

También podrá realizarse el entubado con PVC ARTICULADO, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm., 80 mm. o 100 mm.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho centímetros (8 cm). Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente.

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de 16 mm²; a partir de 25 mm², el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de 35 mm².

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, 50 cm de lado y 2 mm de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas 2 metros de longitud mínima y 14,6 mm de diámetro mínimo.

Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a 10 ohmios.

CONDUCTORES Y PROTECCIÓN.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 Kv, con sección mínima de 6 mm².

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado- cobrizado de 2 m. de longitud y 14 mm. de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

ARQUETAS.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo macizo, de 1/2 pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

- Arquetas de derivación de líneas: 50x50 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.
- Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40x40 cm. de cerco interior x 50 cm. de profundidad media.

Las Arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 4 mm. Y tapa de fundición de 60x60 cm.

Las Arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm. y tapa de fundición de 60 x 60 cm. admitiéndose en éste caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m. y 3.99 m. se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg. de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

Los báculos de 9m. y 10 m. de altura se anclarán sobre prisma de hormigón de idéntica dosificación (D-200), de dimensiones 60 x 60 x 80 cm.

Según las características de la calle a que van destinados se consideran los siguientes tipos de columnas y báculos consignados en el apartado siguiente, debiendo, si su altura es superior a cuatro (4) metros estar debidamente homologados (orden 16/5/89 BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir las Normas UNE- 3608078 y RD 2531/1985.

| TIPO DE VIAS | DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES | SECCIÓN TIPO DOMINANTE | ALTURA MÁXIMA COLUMNA | TIPO DE COLUMNA RECOMENDADO | MATERIAL |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|
| Distribuidor primario | 26 | 4 – 12 - 4 | 10 m. | Troncocónico | Acero galvanizado |
| Distribuidor secundario | 18 | 3 – 7 – 4 | 10 m. | Troncocónico | Acero galvanizado |
| Distribuidor local | 15 | 2 – 6 – 2 | 10 m. | Troncocónico | Acero galvanizado |
| Calles secundarias | 10 | 2 – 6 – 2 | 3,20 m. 4,0 m. | Troncocónico | Fundición chapa |
| Calles peatonal y coexistencia | 10 | 10 | 3,20 m. | Troncocónico | Fundición chapa |
| Vías industriales | 14 | 7 – 2 – 7 | 10 m. | Troncocónico | Acero galvanizado |

LUMINARIAS.

Según el tipo de Calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

- Calles tipo V-1 a V-4: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.
- Calles tipo V-5: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización.

Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

CAJAS DE DERIVACIÓN.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una Caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc., puede asimilarse a las redes de alumbrado público y telefónicas ya descritas.

La canalización semafórica puede construirse muy superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios.

La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

SUBCAPÍTULO 3.1.7.3. URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO. CONDICIONES DE DISEÑO.**DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ITINERARIOS PEATONALES.**

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de 1,00 m. Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% para evacuación de dispositivos de recogida de aguas, siendo la pendiente transversal del 2% como máximo.

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del 8%. No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el 12% en tramos superiores a 5 m.

La altura máxima de los bordillos será de 14 cm, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de 2 cm. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendiente longitudinal y transversal no superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los párrafos anteriores.

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de 180 cm. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de 2 cm. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de 180 cm de ancho por 120 cm de largo.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiental.
- Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados cerámicos, de piedra o de hormigón.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la

finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

CALLES CON SEPARACIÓN DE TRÁNSITO.

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

- En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,14 m., salvo casos excepcionales.
- En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m, diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1 m en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

- Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlustrado, baldosa hidráulica, etc.
- Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

ACCESOS A LAS CARRETERAS.

Las condiciones de urbanización deberán cumplir los estándares requeridos por el organismo titular de la misma.

ACCESIBILIDAD.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Protección de la Accesibilidad en Extremadura.

VADOS PERMANENTES.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de 80 cm y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

FIRMES.

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen, seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural 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. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a 5 cm.

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

Artículo 3.1.7.3.1 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO. CONDICIONES DE DISEÑO. ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA.

SEÑALES VERTICALES

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de 90 cm. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a 210 cm.

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas.

Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1 m para permitir el paso de una silla de ruedas.

MOBILIARIO URBANO

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de

ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.

Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre 15 y 60 cm. sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a 50 cm.

AJARDINAMIENTO DE LAS VÍAS

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

En ningún caso los alcorques serán menores de 60 por 60 cm.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre 60 y 80 cm.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de 2 m, siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de 6 m.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de 520 cm para colocar los servicios como se indica, 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.

1. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- a. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de 80 cm.

- b. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de 90 cm.
- c. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.
- d. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, será de 0,25 m. con otro conductor y 0,20 m. en los restantes casos.
- e. Previsión de carga.
 - En zonas residenciales (Coef. Simult x carga)=
(0,4 x 5.000).....2.000 w./viv.
 - En zonas comerciales.....100 w./m²
 - En zonas industriales.....125 w./m²

2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS

- a. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.
- b. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de 60 cm. medida desde su generatriz superior.
- c. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro.

| TIPO DE TUBERIA DE GAS | PRESIÓN DE SERVICIO | SEPARACIÓN CON OTRAS CONDUCCIONES SUBTERRANEAS | |
|--|---|--|----------------------------|
| | | PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA | PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE |
| Alta Presión B Alta Presión A | >12 bar 4 bar < p < p 12 bar | 0,4 metros | 0,20 metros |
| Media Presión B Media Presión A Baja Presión | 0,4 bar < p < 4 bar 0,05 bar < p < 0,4 bar p < 0,05 bar | 0,2 metros | 0,10 metros |

3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de 50 cm. si no existe riesgo de contaminación.

4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de 50 cm.

CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad de 1/3. La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de 100 mm. en la proporción de uno por cada 4 hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
4. En parques de superficie superior a 3 hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de “inundadores” para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
5. 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.
6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a 60 por 60 cm.
7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del 2%. Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m., pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 m.

SUBCAPÍTULO 3.1.7.4. RED DE SANEAMIENTO.**CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED.**

1. Las secciones mínimas del alcantarillado serán de 30 cm de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de 3 m/sg. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de 2 m/sg.

2. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no descieran de cero con 0,6 m/sg.
3. Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.
4. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con 0,6 m³ para las alcantarillas de 30 cm y de 1 m³ para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.
5. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%).
6. Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.
7. Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse.
8. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.
9. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de 50 m y en los visitables a menos de 300 m y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

MATERIALES DE LAS TUBERÍAS

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de amianto-cemento
- Tubos de hormigón en masa
- Tubos de hormigón armado
- Tubos de gres
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV)
- Tubos de polietileno
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

ZANJAS

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de 1,50 m. cuando se recojan aguas negras y de 1 m. cuando sólo sean pluviales.

Como profundidad máxima se recomiendan los 4 m.

En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización,

un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta centímetros (50 cm) desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los 9 m. de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de 1 m tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

| O cm. | A cm. |
|-------|-------|
| 30 | 0,70 |
| 40 | 0,80 |
| 50 | 0,90 |
| 60 | 1,00 |

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de 5 a 25 mm. y de 20 cm. de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de 15 cm de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de 20 mm. hasta 40 cm. por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del 95% del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del 98% del Proctor Normal.

JUNTAS.

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

PRESIÓN INTERIOR.

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de 1 kp/cm².

ACOMETIDAS DOMICILIARIAS.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales y cumpliendo las siguientes condiciones:

1. El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 30 centímetros de diámetro.
2. Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.
3. Entre la acometida del albañal y el sifón general del edificio se dispondrá obligatoriamente una tubería de ventilación sin sifón ni cierre alguno que sobrepase en dos metros el último plano accesible del edificio y que deberá situarse como mínimo a otros dos metros de distancia de los inmuebles vecinos.
4. Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejillas antimúridos.
5. En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

CAUDALES

El caudal a evacuar será la suma de las aguas negras y el agua de lluvia.

Para las aguas negras se tomará el mismo caudal previsto como dotación de agua potable.

Para el agua de lluvia, se tomará un caudal equivalente a 10 litros/Hectárea/seg., multiplicado por los coeficientes correctores que figuran en la tabla siguiente:

- Zonas con edif. Entre medianerías.....0,6
- Zonas con edif. Unifamiliar aislada.....0,4
- Zona de parques y jardines.....0,1

CARACTERÍSTICAS DE LA RED.

Los diámetros mínimos de los tubos de la red de saneamiento serán de 30 cm., la velocidad máxima del agua a sección llena será de 3 metros/seg. Y la velocidad mínima a sección llena será de 0,5 metros/seg.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Se situarán pozos de registro a distancias no superiores a 40 m. y siempre que exista un cambio de dirección o de rasante.

VERTIDOS.

Si el vertido no se efectuase en el colector municipal, sino en alguna vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse el adecuado sistema de depuración, cuyo proyecto tendrá que ser informado favorablemente por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio ambiente de la Junta de Extremadura.

En ningún caso, se permitirá el vertido de aguas residuales a un cauce normalmente seco, ni aún previa depuración.

FOSAS SÉPTICAS.

En los casos en que por la pendiente o naturaleza del terreno, o por el carácter exclusivo de las edificaciones, se propusiera, para la depuración de aguas residuales, la solución de fosa séptica (que podría ser unifamiliar o mancomunada), la captación de agua para uso domestico deberá efectuarse en zonas en las que no exista posibilidad alguna de ser contaminada por los afluentes de dichas fosas sépticas o de los pozos absorbentes correspondientes, efectuándose su distribución a las viviendas mediante red de distribución general. Esta red de conducción a los posibles depósitos de almacenamiento de agua potable, estará siempre a cotas superiores a la de la fosa y la red de saneamiento.

Las fosas sépticas se ajustarán en su construcción a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de abril de 1.969 del Ministerio de Obras Públicas.

SUBCAPÍTULO 3.1.7.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.**

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc..

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

1. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:

- a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
 - b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).
2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
- a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 - b. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
3. En el suelo urbano de zonas industriales.
1. Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

REDES.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

| Número de acometidas | Coficiente de simultaneidad |
|----------------------|-----------------------------|
| 1 | 1 |
| 2 | 0,95 |
| 3 | 0,90 |
| 4 | 0,85 |
| 5 | 0,80 |
| 6 | 0,75 |
| 7 | 0,70 |

Coficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

| Número de parcelas Suministradas desde el centro de transformación | Coefficientes de simultaneidad |
|--|--------------------------------|
| 1 – 2 | 1 |
| 3 – 4 | 0,95 |
| 5 – 6 | 0,90 |
| 7 – 8 | 0,85 |

Coefficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios

SUBCAPÍTULO 3.1.7.6. TELEFONÍA.

La red de telefonía adecuará sus instalaciones a la reglamentación específica que le sea aplicable, así como a las directrices municipales.

SUBCAPÍTULO 3.1.7.7. GAS.

La red de gas adecuará sus instalaciones a la reglamentación específica que le sea aplicable, así como a las directrices municipales.

SUBCAPÍTULO 3.1.7.8. RED DE RIEGO E HIDRANTES.

TUBERÍAS

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 de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de 80 mm y 100 mm respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a 32 Kp/cm². Deberán cumplir el “Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU”.

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de 65 cm. entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de 10 cm de espesor y recubiertas con el mismo material hasta 10 cm por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de 20 cm de altura.

BOCAS DE RIEGO

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo normalizado por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja 40 m como media.

HIDRANTES

Como prevención de incendios 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 m medidos por espacios públicos y cada 5000 m² de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo 100 mm son una de 100 mm y 2 de 70 mm.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de 1000 litros por minuto durante 2 horas y con una presión mínima de metros 10 m de columna de agua.

En tramos de la red existente de 80 mm de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de 500 l/min durante 2 horas.

TÍTULO 4: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO (DETALLADA).

CAPÍTULO 4.1. GENERALIDADES.

La Ordenación Detallada estará referida al tejido urbano más pormenorizado, las dotaciones y espacios públicos de menor rango, así como determinaciones normativas que hagan referencia a usos pormenorizados y tipologías concretas, cuyos parámetros urbanísticos permiten definir la morfología final de las edificaciones. Se definirán en concreto:

- Condiciones edificatorias y de estética.
- Red secundaria de reservas suelo dotacional público.
- Vías de comunicaciones, alineaciones, rasantes...
- Usos pormenorizados.

CAPÍTULO 4.2. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIÓN.

SECCIÓN 4.2.1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 4.2.1.1. DEFINICIÓN.

Estas Normas Generales tienen por objeto establecer las condiciones que deben regular la edificación, completando las Definiciones de los Títulos 1 y 2 de la presente Normativa, con

independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan General en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por el Plan General para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

1. En el Suelo Urbano tales condiciones tienen carácter de Ordenanzas de edificación.
2. En el Suelo No Urbanizable tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

Artículo 4.2.1.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE.

La parcela edificable, definida en el Artículo 1.1.1.8 deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

1. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
2. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por este Plan General para cada zona de ordenanza.
3. Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
4. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
5. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano Consolidado, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.
 - Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad al presente Plan General, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

6. Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en la presente Normativa, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

Artículo 4.2.1.3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. OCUPACIÓN DEL ÁREA DE RETRANQUEO DE LA PARCELA.

A la alineación exterior.

El área de retranqueo de la alineación exterior únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas.
2. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

A los linderos interiores.

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 en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas.
2. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
3. Pistas y elementos deportivos de hasta tres metros (3m) de altura de cualquier elemento construido.

Artículo 4.2.1.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. COMPUTO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

No computarán como superficie edificable:

1. Las entreplantas, excepto en las viviendas unifamiliares, reguladas según al Artículo 4.2.1.5.
2. Los soportales y pasajes.
3. Los espacios bajo cubierta, si bien deberán cumplir las condiciones del Artículo 4.2.1.7.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

1. Según Ordenanza Municipal.

Artículo 4.2.1.5. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. MEDICIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. NÚMERO DE PLANTAS.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- **Criterio general de medición:**

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determine el presente Plan.

Dicho valor se define por su medida vertical en metros, o en número de plantas.

En el computo del número de plantas construidas habrá de incluirse salvo en los casos previstos en esta normativa, las plantas retranqueadas, los áticos, las entreplantas, y

las construcciones subterráneas que sobresalgan más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación como puedes ser el caso de zonas de ordenanzas de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo no Urbanizable la medición de este parámetro de realizará desde el plano de rasante.

- **Aplicación en calles con pendientes superior al 8%:**

Las alturas se tomarán desde el punto medio de la línea de fachada, siempre que la longitud de esta no supere los 20 metros. Si los sobrepasa, se tomarán en un punto situado a 10 metros del extremo más bajo de la fachada, pudiéndose escalonar la construcción.

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

- **Aplicación en edificaciones en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes distintas:**

En solares con fachadas a dos calles en esquina afectadas por alturas máximas distintas, se permitirá mantener para la calle de menor altura la mayor de las misma con una profundidad máxima de 8 m, siempre que se resuelva dentro de la parcela la transición de la diferencia de alturas de ambos frentes de calles, y retranqueando el cambio de altura del lindero catastral lateral en una distancia mínima de 3 m., debiéndose tratar como fachada los paramentos que resultasen visibles desde la vía pública.

- **Aplicación en edificaciones con frente a dos calles con rasantes distintas (no en esquina):**

En solares con fachadas a calles opuestas afectadas por rasantes que difieran entre sí más de 1m. se tomará para cada calle la altura máxima correspondiente, pudiendo mantenerse la mayor hasta una profundidad no superior a la mitad del fondo de parcela.

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 45º 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 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.

- **Otras condiciones.**

Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (3 m.) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.

En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria, será de una planta de cuatro metros lineales (4 m).

Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el Artículo 4.2.1.6.

Los semisótanos que tengan más de un 50 % de la superficie de la cara superior del techo con 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.

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red.

- **Entreplantas.**

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

1. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
2. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla.
3. En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
4. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de

almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros.

5. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

- a. Plantas tipo:
 - Mínimo 260 cm.
 - Máximo 300 cm.

- b. Plantas bajas:
 - Mínimo 300 cm.
 - Máximo 400 cm.

- c. Planta semisótano:
 - Mínimo 260 cm.
 - Máximo: No se define.

- d. Planta sótano:
 - Mínimo 230 cm.
 - Máximo: no se define.

- e. Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos sesenta centímetros (260 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

Artículo 4.2.1.6. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Se regulará por Ordenanza Municipal.

Artículo 4.2.1.7. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

1. Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de esta.

2. Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
3. Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos veinte centímetros (220 cm.) y una altura libre mínima de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) en su punto más desfavorable, comenzando a computar superficie a partir de la misma.

Artículo 4.2.1.8. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA.

No se permitirán dependencias por encima de la altura máxima señalada en el artículo anterior (7,5 m.) tan sólo podrán elevarse por encima del último forjado: la cubierta, la caja de escaleras, el castillete con la maquinaria del ascensor, las chimeneas y todas las instalaciones que requieran necesariamente esta ubicación, tal como antena de TV. pararrayos, paneles solares, compresores de aire acondicionado, etc., sin superar los 3,50 m. de altura.

En todo caso estas construcciones deberán quedar inscritas bajo el plano inclinado a 45° que partiera desde la línea de inserción de la fachada con la cara superior del último forjado. Se prohíbe la colocación de maquinaria directamente visible desde la vía pública.

Artículo 4.2.1.9. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. BUHARDILLAS.

Se entiende por buhardilla 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 zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán las buhardillas o buhardas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.
2. En las fachadas situadas sobre la alineación exterior o visible desde espacio público las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.
3. La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior.
4. La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.
5. Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm.) del plano de ésta.

Artículo 4.2.1.10. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habituales que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

No se permiten cuerpos volados cerrados, entendiéndose por tales los que tienen cubierto algunos de sus paramentos de fachadas con obra de albañilería.

Artículo 4.2.1.11. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanzas correspondientes lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las condiciones particulares especificadas en las Ordenanzas correspondientes.

Artículo 4.2.1.12. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. BALCONES.

Se denominan balcones a los cuerpos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan solo de elementos de seguridad (barandilla) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las condiciones particulares especificadas en las Ordenanzas correspondientes.

Artículo 4.2.1.13. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN.TERRAZAS.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, ubicadas con una profundidad interior al plano de alineación exterior de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las condiciones particulares especificadas en las Ordenanzas correspondientes.

Artículo 4.2.1.14. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y VOLUMEN. ALEROS DE CUBIERTA.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm), incluidas las viviendas retranqueadas.

El canto de los aleros de cubierta no será superior a veinticinco (25) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

Artículo 4.2.1.15. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso, dimensión del edificio y sistema del conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas correspondientes, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural.

Artículo 4.2.1.16. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. FACHADAS.

Según Ordenanzas Municipales.

Artículo 4.2.1.17. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

Según Ordenanzas Municipales.

Artículo 4.2.1.18. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES. CERRAMIENTO DE PARCELAS.

Los cerramientos de corralones, patios y huertos hacia la vía pública y caminos periféricamente se tratan con los criterios de las fachadas. Deben mantenerse sus características tradicionales concretas, entre ellas la austeridad de formas y materiales. Su altura no deber ser mayor a la acostumbrada o necesaria para su uso (máximo 2m). Se conservarán en el mayor grado posible los elementos (puertas antiguas, remates superiores) y materiales tradicionales (piedras vistas).

Artículo 4.2.1.19. CONDICIONES DE HIGIENE DEFINICIÓN.

Son condiciones de Higiene en la edificación aquellas 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 de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

Artículo 4.2.1.20. CONDICIONES DE HIGIENE. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL.

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones higiénicas detalladas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las condiciones básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 4.2.1.21. CONDICIONES DE HIGIENE. CONDICIONES DE LOS 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 al menos una de las siguientes condiciones:

1. Tener huecos al exterior.
2. Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.
3. Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

Artículo 4.2.1.22. CONDICIONES DE HIGIENE. CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

Según normativa específica.

Artículo 4.2.1.23. CONDICIONES DE HIGIENE. VENTILACIÓN FORZADA.

Según normativa específica.

Artículo 4.2.1.24. CONDICIONES DE HIGIENE. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Según normativa específica.

Artículo 4.2.1.25. CONDICIONES DE HIGIENE. PATIO DE LUCES.

Según normativa específica.

Artículo 4.2.1.26. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. 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.

Artículo 4.2.1.27. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL.

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones para instalaciones detalladas en los Anexos del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las condiciones básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Artículo 4.2.1.28. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.

Según normativa específica.

Artículo 4.2.1.29. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Según normativa específica.

Artículo 4.2.1.30. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.

Según normativa específica.

LOCALIZACIÓN DE LOS CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

- En todo tipo de suelos urbanos y urbanizables:
 - Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

- No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando -bajo o sobre rasante- las vías o espacios públicos (zonas verdes).
- En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
 - No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
 - De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
- En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.
 - Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.
 - Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES.

Según normativa específica

Artículo 4.2.1.31. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.

AGUAS RESIDUALES

En general toda instalación se ajustará a la normativa existente y en particular a lo regulado en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las condiciones básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y depuradora por oxidación y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes o preferentemente encauzamiento a red separativa para reutilización (sostenibilidad).

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o Urbanizable, previo a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas, derogado en parte por la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.

CUARTOS DE BASURAS.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

En todo caso se regulará según normativa específica.

Artículo 4.2.1.32. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.**ACCESIBILIDAD.**

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 a la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (artículos 16 a 27).

Artículo 4.2.1.33. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Según normativa vigente.

CAPÍTULO 4.3. DISPOSICIONES.**SECCIÓN 4.3.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.****Artículo 4.3.1.1. INTRODUCCIÓN.**

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en el presente Plan y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en el mismo para cada uso en la Ordenanza Zonal correspondiente.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas. En cuanto a licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación, según legislación aplicable.

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, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

Artículo 4.3.1.2. USO RESIDENCIAL. CONDICIONES PARTICULARES.

Es el uso de las edificaciones destinadas al alojamiento humano. Deberán cumplir en todas las categorías de viviendas, las exigencias básicas y normas de obligado cumplimiento recogidas en el artículo 3 del Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las condiciones básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento de para la concesión y control de la cédula de habitabilidad. Cumplirá en todo caso las prescripciones contenidas en la legislación aplicable vigente.

Artículo 4.3.1.3. USO INDUSTRIAL. CONDICIONES PARTICULARES.

Se incluyen aquí las actividades dedicadas a la obtención de materias primas o a su transformación, incluyendo las actividades de envasado, almacenaje, transporte y distribución.

Comprende tres categorías:

- Compatible con la vivienda:

Componen este grupo, la artesanía, la pequeña industria y los talleres.

Las instalaciones dedicadas a estos fines pueden situarse en edificios destinados a uso residencial, por no producir molestias y ser necesarias y convenientes para la zona.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Potencia máxima instalada: 25 Kw
- Nivel sonoro máximo exterior: 50 Decibelios.

- Tolerable para la vivienda:

Comprenden este grupo las industrias de tipo medio y las que, por causar molestias a las viviendas colindantes, precisan de la adopción de especiales medidas correctoras.

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Estarán ubicadas en edificios destinados exclusivamente a este uso.
- Potencia máxima instalada: 50 Kw
- Nivel sonoro máximo exterior: 50 decibelios.
- Dispondrán de sistemas adecuados de depuración para los humos, vertidos u olores contaminantes que pudieran producir.

Se excluyen en todo caso las industrias insalubres o peligrosas, así como la instalación de elementos que perjudiquen gravemente la ordenación estética.

- Incompatible con la vivienda:

Este grupo comprende la industria en general, sin limitaciones de potencia instalada, características industriales, etc. Con inclusión de las molestas, insalubres y peligrosas, según la siguiente definición:

Se considerará actividad **peligrosa** aquella que tenga por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar sustancias susceptibles de originar accidentes graves por emisión en forma de fuga o vertido, incendio o explosión importantes, radiaciones u otros de análoga importancia, que sean consecuencia de un proceso no controlado durante el funcionamiento de la instalación y que supongan una situación de grave riesgo para personas o bienes en el entorno de la actividad.

Será actividad **insalubre** aquella que da lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana y

Las actividades **molestas** son aquellas que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

En lo referente a su situación, deberán cumplir la condición de estar ubicadas en suelo no urbanizable, en edificios aislados por espacios libres.

Dispondrán de sistemas adecuados de depuración para los humos, vertidos u olores contaminantes que pudieran producir.

Se justificará debidamente en proyecto, la adopción de soluciones adecuadas para evitar el deterioro del paisaje.

Los expedientes de concesión de licencia para este tipo de instalaciones deberán contar con resolución favorable del Órgano Autonómico competente, previa su consideración como de utilidad pública o interés social.

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como la legislación medioambiental aplicable.

Artículo 4.3.1.4. USO TERCIARIO.

1. CONDICIONES PARTICULARES DE USO COMERCIAL.

Es el uso de los locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de mercancías.

Se desarrollaran en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

2. CONDICIONES PARTICULARES DE USO DE HOSPEDAJE.

Es el uso de los locales o edificios destinados tanto al alojamiento temporal de las personas como a actividades complementarias: restaurantes, bares, discotecas, etc.

Estas instalaciones deberán cumplir la legislación específica existente sobre cada materia.

Los locales o edificios destinados al alojamiento de personas habrán de cumplir, además, las condiciones de iluminación y las dimensiones mínimas de pasillos y habitaciones que sean de aplicación en viviendas y lo establecido para patios y escaleras comunes en viviendas multifamiliares.

Los locales o edificios con destinos a restaurantes, bar o discoteca, deberán cumplir especialmente: el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, la norma básica sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios y la norma básica sobre Condiciones Acústicas en los edificios.

Para el uso hotelero se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular la Ley 2/1997, de turismo de Extremadura.

En la categoría de “casas rurales” se asimilará al uso residencial, complementado con lo que le sea de aplicación por la Ley de Turismo de Extremadura.

El uso de Campamentos de turismo o camping (categoría 6ª) se deberá cumplir la legislación sectorial vigente.

Artículo 4.3.1.5. USO DOTACIONAL: ZONAS VERDES. CONDICIONES PARTICULARES.

Es el uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, así como el uso de aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, que tienen por objeto; garantizar la salubridad, el reposo y el esparcimiento de la población, la protección y el aislamiento de las vías de la red de principal y la de los edificios o instalaciones que así lo requieran.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como espacios libres y zonas verdes.

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.).

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

También serán de aplicación estas condiciones en aquellos terrenos en Suelo No Urbanizable en los que se permitan estos usos.

Artículo 4.3.1.6. USO DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS.

Son aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

- **CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE DE LOS USOS DOTACIONALES.**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General como equipamientos públicos o privados.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para éstas.

- Se desarrollará según Ordenanza Municipal.
- Alcance de la calificación dotacional.
Según Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010 y el Decreto 7/2007, de 23 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento de Extremadura.
- Aparcamiento.
Según Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010 y el Decreto 7/2007, de 23 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento de planeamiento de Extremadura.

- **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.**

Es el uso de los locales, edificios y espacios exteriores destinados a la enseñanza pública o privada, en todos sus niveles y especialidades.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

- **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.**

Es el uso que comprende las actividades destinadas a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluso aquellos más generales como residencia de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la

Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

- **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INSTITUCIONAL Y RELIGIOSO.**

Son los usos de los locales destinados al público, con fines de recreo, cultura y desarrollo de la vida en relación, tales como la Casa de Cultura, la Biblioteca, el Hogar del Pensionista, etc. , así como el uso de los edificios y locales destinados al culto y prácticas religiosas.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

- **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DEPORTIVO.**

Es el uso de los edificios, instalaciones o espacios exteriores destinados a la práctica del deporte.

Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos (R.D. 2816/1982).

- **CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ADMINISTRATIVO.**

Es el uso de los locales o edificios que comprenden las actividades propias de las administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

Comprenden dos categorías:

- **Uso administrativo público:** se incluyen aquí las actividades de las oficinas de la Administración Local, Autonómica o Estatal.
- **Uso administrativo privado:** se incluyen aquí todas las actividades administrativas de carácter privado.

Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no esté en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

Artículo 4.3.1.7. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

- **VIALES.**

Es el uso de los espacios destinados a servir como las vías de comunicación.

- **CEMENTERIOS.**

Cumplirán la legislación sectorial específica. Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximas a los núcleos existentes.

- **MATADEROS.**

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por la legislación sectorial vigente por la que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

- **INSTALACIONES DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA RENOVABLES.**

En SNU las instalaciones de producción de energía renovables precisarán una superficie de parcela igual o superior a 1,5 Has.

- **ANTENAS DE TELEFONÍA.**

Las antenas de telefonía, estarán dispuestas de forma que permitan el uso de teléfonos en todo el término municipal, y al mismo tiempo la continuidad de la red general, siempre que cumplan los requisitos que establezca la normativa estatal o autonómica.

Se prohíbe la instalación de antenas de telefonía en Suelo Urbano.

En todo caso, la instalación no será de uso exclusivo de un solo operador.

En la categoría de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido será necesaria la justificación de las medidas correctoras oportunas para paliar el posible impacto visual de la implantación de las mismas.

Con carácter general queda prohibida la instalación de estos elementos en los edificios y elementos catalogados en este Plan General y en un entorno de 50 m. de los mismos o en el entorno de protección en su caso.

La instalación de bases de telefonía móvil estará sujeta a licencia de actividad.

Artículo 4.3.1.8. USO AGROPECUARIO: AGRÍCOLA.

Es el uso de los terrenos dedicados a la agricultura. En general es un uso compatible con la vivienda, ya que no produce molestia alguna.

CONDICIONES PARTICULARES.

Las construcciones destinadas a este uso estarán a lo dispuesto a la legislación agraria sobre el particular, quedando, en todo caso, prohibido el secado y curado de productos agrícolas por medios artificiales en locales sitios en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones 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:

Casetas de aperos.

- Las casetas agrícolas tendrán uso exclusivo de guarda de aperos y útiles de labranza. En ningún caso podrán destinarse estas edificaciones para uso de vivienda o recreo, por lo que queda terminantemente prohibida la instalación de cocina, chimenea, servicio sanitario u otros propios de la vivienda.
- La superficie mínima de la parcela o huerta labrada y trabajada de forma permanente será de 2.000 m², sin perjuicio de mayores limitaciones de la zona en que se encuentre.
- La superficie construida máxima en planta para su consideración de caseta de apero será de 100 m² y será de una sola planta, no permitiéndose ningún tipo de elevación adicional.
- La altura máxima del alero en la fachada de acceso será de 3,50 m.
- La cubierta será a una o dos aguas, con una pendiente máxima del 30%.
- Quedan prohibidos la construcción de adosados y porches que aumenten las superficies indicadas.
- El vuelo máximo del alero será de 40 cm.
- Queda expresamente prohibida la edificación de otras construcciones anexas, siendo la caseta la única construcción permitida en toda la parcela y la construcción bajo la cota cero.
- En consecuencia, se prohíbe la utilización de parámetros constructivos, materiales instalaciones asimilables a los de las edificaciones residenciales.
- Se deberán usar materiales acorde a la edificación que se plantee.

Viveros e Invernaderos.

- La parte construida en los viveros e invernaderos no superará el 30% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano.

Artículo 4.3.1.9. USO PECUARIO: GANADERO.

Se incluyen aquí todos los usos que impliquen una relación directa con animales vivos.

EXPLOTACIONES PORCINAS.

Las explotaciones porcinas están reguladas de forma pormenorizada en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo por el que se establecen las Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas, sin perjuicio de las disposiciones nuevas que se aprueben.

DISTANCIAS MÍNIMAS DE INSTALACIONES GANADERAS A NÚCLEOS URBANOS.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2ª y 3ª (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) serán las establecidas en la legislación específica aplicable.

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1ª) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en su normativa específica.

DISTANCIAS MÍNIMAS ENTRE EXPLOTACIONES.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la siguiente lista:

- Entre explotaciones industriales cunícola y avícolas de distinta especie: 200 m.
- Entre explotaciones de la misma especie:
 - De ganado cunícola: 300 m.
 - De ganado avícola: 500 m.
 - De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 200 m.

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación.

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.

ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse. En cualquier caso estarán sujetas a Estudio Simplificado de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el anexo II del Decreto 45/1991 de Medidas de Protección del Ecosistema de la Junta de Extremadura.

COMPETENCIA AUTONÓMICA.

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootiológicas o productivas lo aconsejen.

Artículo 4.3.1.10 OTRAS ACTIVIDADES.

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

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso.

En especial, se tendrán presentes las disposiciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

TÍTULO 5: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO.

CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANIZABLE.

SECCIÓN 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, siendo el instrumento que lo desarrolla el que determina las condiciones de ordenanza.

En el presente Plan General Municipal se incluye un sector de Suelo Urbanizable.

SECCIÓN 5.1.2. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 5.1.2.1. SECTOR. AMPLIACIÓN DEL POLÍGONO INDUSTRIAL.

El sector de Ampliación del Polígono Industrial se divide en dos, con usos distintos. En la zona colindante con el núcleo urbano el uso será el residencial (UA-3.1.), mientras que la otra parte se destinará a industrial (UA-3.2.). Así mismo, se establece otro sector desinado a viviendas de protección pública.

| Nº | NOMBRE | SUPERFICIE SECTOR m ² s | SUP. SG. EXTERIORES m ² s | TOTAL SUPERFICIE m ² s | USO |
|----|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| 1 | Ampliación Polígono industrial | 4.560,16 | 0,00 | 4.560,16 | Residencial e Industrial |
| 2 | Residencial VPP | 3.875,78 | 0,00 | 3.875,78 | Residencial |

| AREA DE REAPRTO | UA | NOMBRE | SUPERFICIE SECTOR m ² s | SUP. SG. EXTERIORES m ² s | TOTAL SUPERFICIE m ² s | USO |
|-----------------|-----|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| 3 | 3.1 | Ampliación Polígono industrial | 1.263,00 | 0,00 | 1.263,00 | Residencial |
| 3 | 3.2 | Ampliación Polígono industrial | 3.297,16 | 0,00 | 3.297,16 | Industrial |
| 6 | 6 | Residencial VPP | 3.875,78 | 0,00 | 3.875,78 | Residencial |

| NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE | |
|--|--|
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Señalado en los Planos de Ordenación. |
| TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA | Edificación en manzana cerrada. |
| USO CARACTERÍSTICO | Residencial. |
| DEFINICIÓN | |
| Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con un espacio libre trasero, normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a las del casco antiguo, con un trazado generalmente más regular. | |
| CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (m) | 100 m ² (1)* |
| FRENTE MÍNIMO (m) | 6,0 |
| FRENTE MÁXIMO (m) | No se establece |
| FONDO MÍNIMO (m) | 10,0 |
| SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m) | - |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
| OCUPACIÓN (%) | 100% para parcelas menores de 100 m ² y 70 % para parcelas mayores de 100 m ² |
| EDIFICABILIDAD NETA (m/m) | La que resulta de la aplicación de parámetros de ocupación, fondo, nº de plantas..., hasta un máximo de: 2 m ² /m ² para parcelas menores de 100 m ² 1,4 m ² /m ² para parcelas mayores de 100 m ² |
| ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m) | 7,5 |
| ALTURA EDIFICACIÓN (m) | - |
| ALTURA INSTALACIONES (m) | 3,5 |
| NÚMERO DE PLANTAS | 2 (2)* |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | |
| ALINEACIÓN EXTERIOR | Sin retranqueo. (3)* |
| FONDO MÁXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | - |
| LINDERO POSTERIOR | - |
| CUERPOS VOLADOS | |
| ALTURA MINIMA | 3,5 |
| SALIENTE MÁXIMO | 0,5 |
| OBSERVACIONES | |
| <p>*Para que la parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial. - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos establecidos en la presente Normativa Urbanística.</p> <p>(1)*- Las parcelas con superficie menor a 100 m² recogidas en el plano catastral vigente en el momento de aprobación del PGM no estarán sometidas a esta limitación de superficie.</p> <p>(2)* La altura libre de mínima planta serán :</p> <p>a) para uso vivienda, administrativo o de hostelería, y en éste último caso, solo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m.</p> <p>b) en los restantes casos 3 m.</p> <p>c) en el caso de construirse sótanos y semisótanos, no se destinaran a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20m.</p> <p>(3)* Se autoriza el retranqueo excepcionalmente, en casos justificados por la relación con el entorno, en las condiciones que a continuación de establecen:</p> <p>a) El retranqueo de fachada, de existir, habrá de ser necesariamente de tres metros. Los retranqueos interiores, en el caso de darse, serán como mínimo de 2m. en el primer caso, es obligatorio el vallado del solar a la altura de la alineación oficial, con un cerramiento de 2m. de altura máxima.</p> <p>b) En el caso de existir dos solares contiguos con edificaciones retranqueadas respeto de la fachada, la pared divisoria entre ambos ocupa la franja del retranqueo, tendrá el mismo tratamiento que el cerramiento sobre la alineación oficial antes descrito.</p> | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | |

Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.

USOS

| | |
|----------------------|--|
| USO PREDOMINANTE | -Residencial. |
| USOS COMPLEMENTARIOS | <ul style="list-style-type: none"> - Uso Terciario: comercial (TC), oficinas (TO), hostelero (TH)... - Uso industrial de almacenaje (IA). - Uso Dotacional de comunicaciones (D-C). - Uso Educativo (DE-ED). - Uso Administrativo-Institucional (DE-AI). - Uso Cultural – Deportivo (DE-CD). - Uso Sanitario – Asistencial (DE-SA). - Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS). - Uso Dotacional de Espacios Libres (D-V). |
| USOS PROHIBIDOS | - Uso industrial Productivo (IP). |

| NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 4: INDUSTRIAL | |
|---|---------------------------------------|
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Señalado en los Planos de Ordenación. |
| TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA | Nave para uso industrial o almacenaje |
| USO CARACTERÍSTICO | Industrial. |
| DEFINICIÓN | |
| Regula la edificación en las áreas industriales del municipio. Corresponde a la edificación con uso exclusivo industrial que por sus características deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales. | |
| CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (m) | 250 m ² |
| FRENTE MÍNIMO (m) | 10,0 |
| FRENTE MÁXIMO (m) | No se establece |
| FONDO MÍNIMO (m) | - |
| SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m) | - |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
| OCUPACIÓN (%) | 100% |
| EDIFICABILIDAD NETA (m/m) | 1,00 |
| ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m) | 7,5 m |
| ALTURA EDIFICACIÓN (m) | 5,0 m (1)* |
| ALTURA INSTALACIONES (m) | - |
| NÚMERO DE PLANTAS | 1 (2)* |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | |
| ALINEACIÓN EXTERIOR | Coincidirá con la alineación oficial. |
| FONDO MÁXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | - |
| LINDERO POSTERIOR | - |
| CUERPOS VOLADOS | |
| ALTURA MINIMA | - |
| SALIENTE MÁXIMO | 1,0 m |
| OBSERVACIONES | |
| <p>Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.</p> <p>-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m².</p> <p>(1)*- La altura se medirá a la parte baja del faldón de cubierta.</p> <p>(2)*- Se permite la construcción de entreplantas sin que sobrepasen el 25 % de la superficie ocupada. Las partes situadas bajo las entreplantas tendrán una altura máxima igual a 3,00 m. medidos de suelo a suelo.</p> | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | |
| <p>Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.</p> <p>No obstante, no se permiten los tejados de fibrocemento, por su aspecto industrial, discordante con el resto de las edificaciones del conjunto urbano, ni los de chapa metálica, por las mismas razones y en algunos casos, además, debido a los molestos reflejos que produce.</p> <p>En orden a la necesaria integración estética de los edificios destinados a actividades industriales con los destinados a viviendas, se exigirá que los proyectos que definan su aspecto exterior (volumen, composición de fachada, material), sean redactados, precisamente, por los técnicos competentes para realizar proyectos de vivienda.</p> | |
| USOS | |
| USO PREDOMINANTE | - Industrial Productivo (IP). |

| | |
|---------------------------------|---|
| <p>USOS COMPLEMENTARIOS</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Uso industrial de almacenaje (IA). - Uso Residencial Unifamiliar (RU), Residencial Plurifamiliar, (RP), Residencial Comunitario (RC). - Uso Terciario – Comercial (TC). - Uso Terciario – Oficinas (TO). - Uso Sanitario – Asistencial (DE-AS). - Uso Cultural – Deportivo (DE-CD). - Uso Dotacional de Comunicaciones (D-C). |
| <p>USOS PROHIBIDOS</p> | <p>Todos los no expresamente permitidos.</p> |

| NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 5: EQUIPAMENTAL. | |
|---|--|
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Señalado en los Planos de Ordenación. |
| TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA | Edificación en manzana cerrada. |
| USO CARACTERÍSTICO | Equipamiento. |
| DEFINICIÓN | |
| Esta ordenanza se define para la regulación de la edificación destinada a uso deportivo, asistencial, religioso, educativo y cultural, o administrativo, en edificación singular, exenta o adosada a otras construcciones para el servicio público. | |
| CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (m) | 70 m ² |
| FRENTE MÍNIMO (m) | 4,5 |
| FRENTE MÁXIMO (m) | - |
| FONDO MÍNIMO (m) | 7,0 |
| SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m) | - |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
| OCUPACIÓN (%) | 100% para parcelas menores de 70 m ² y 80 % para parcelas mayores de 70 m ² |
| EDIFICABILIDAD NETA (m/m) | La que resulta de la aplicación de parámetros de ocupación, fondo, nº de plantas..., hasta un máximo de: 2 m ² /m ² para parcelas menores de 70 m ² 1,6 m ² /m ² para parcelas mayores de 70 m ² |
| ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m) | 7,5 m |
| ALTURA EDIFICACIÓN (m) | - |
| ALTURA INSTALACIONES (m) | 3,5 m |
| NÚMERO DE PLANTAS | 2 |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | |
| ALINEACIÓN EXTERIOR | - |
| FONDO MÁXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | - |
| LINDERO POSTERIOR | - |
| CUERPOS VOLADOS | |
| ALTURA MINIMA | 3,5 m |
| SALIENTE MÁXIMO | 0,5 m |
| OBSERVACIONES | |
| <p>* El suelo comprendido en esta zona está afecto al uso de equipamiento, de forma que, en caso de demolición de los edificios incluidos en ella, los que se construyan en su lugar, deberán tener como destino, necesariamente, uno de los usos relacionados en los usos complementarios.</p> <p>En el caso de que se produzca un cambio de uso, que habrá de efectuarse siempre dentro de uno de los complementarios, se justificará, además, la no existencia de déficit para el uso suprimido, de acuerdo con los requerimientos que la Ley del Suelo hace para cada tipo de uso a equipamiento.</p> | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | |
| Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas. | |
| USOS | |
| USO PREDOMINANTE | -Dotacional de Equipamientos (D-E). |
| USOS COMPLEMENTARIOS | - Uso Dotacional de Comunicaciones (D - C) de Aparcamiento. - Uso Administrativo – Institucional (DE - AI). |

| | |
|-----------------|---|
| | - Uso Dotacional de Zonas Verdes (D - V). |
| USOS PROHIBIDOS | <ul style="list-style-type: none">- Uso Residencial (R).- Uso Terciario Comercial (TC).- Uso Terciario Oficinas TO).- Uso Terciario - Hostelero (TH).- Uso industrial de almacenaje (IA) y productivo (IP).- Uso ganadero. |

| NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 6: ZONA VERDE. | |
|--|---|
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Señalado en los Planos de Ordenación. |
| TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA | Edificación Tipología Específica (ETE). |
| USO CARACTERÍSTICO | Dotacional de Zona Verde. |
| DEFINICIÓN | |
| A efectos de regulación de la edificación y uso del suelo, se entiende por espacios libres el suelo que no puede ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población. | |
| CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (m) | No se fija. |
| FRENTE MÍNIMO (m) | No se fija. |
| FRENTE MÁXIMO (m) | No se fija. |
| FONDO MÍNIMO (m) | No se fija. |
| SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m) | No se fija. |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
| OCUPACIÓN (%) | No se fija. |
| EDIFICABILIDAD NETA (m/m) | No se fija. |
| ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m) | No se fija. |
| ALTURA EDIFICACIÓN (m) | - |
| ALTURA INSTALACIONES (m) | - |
| NÚMERO DE PLANTAS | 1 |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | |
| ALINEACIÓN EXTERIOR | No se fija. |
| FONDO MÁXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | - |
| LINDERO POSTERIOR | - |
| CUERPOS VOLADOS | |
| ALTURA MINIMA | - |
| SALIENTE MÁXIMO | - |
| OBSERVACIONES | |
| * Dentro de estos espacios sólo se permitirán construcciones para servicios tales como aseos, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, bares y kioscos, estos últimos siempre que su superficie edificada no exceda de 30 m ² por unidad. | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | |
| Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas. | |
| USOS | |
| USO PREDOMINANTE | -Dotacional- Zonas Verdes (D-V). |
| USOS COMPLEMENTARIOS | -Uso Hostelero; bares al aire libre y kioscos abiertos (T-H). |
| USOS PROHIBIDOS | - Los no incluidos en apartados anteriores. |

CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN SUELO URBANO.

SECCIÓN 5.2.1. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 5.2.1.1. DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. 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.

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 cuál de las situaciones siguientes sea 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, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000.

Artículo 5.2.1.3. ZONAS DE ORDENANZA.

El Plan General de Ordenación Urbana establece la calificación urbanística en todo el suelo urbano mediante la determinación de una serie de Zonas de Ordenanza 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 propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas zonas de ordenanza se recoge en los planos de ordenación de la serie OD nº 1 del presente Plan General. 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 el listado de las diferentes Zonas de Ordenanza que establece el presente Plan General.

| Nº | NOMBRE |
|----|---------------------------|
| 1 | RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO |
| 2 | RESIDENCIAL DE ENSANCHE |
| 3 | INDUSTRIAL I |
| 4 | INDUSTRIAL II |
| 5 | EQUIPAMIENTO |
| 6 | ZONAS VERDES |

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada Ámbito Normativo. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en otras partes de esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

Las fichas indican para cada uno:

1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL:

- a. La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.

2. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA:

- a. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
- b. La altura máxima de la edificación, expresada en número de plantas.
- c. La determinación del Uso Pormenorizado Principal.
- d. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el SECCIÓN 2.2.3 de esta normativa a las categorías de principal, complementario y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado SECCIÓN 4.3.1 también de esta normativa.

SECCIÓN 5.2.3. CONDICIONES PARTICULARES.

| NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 1: CASCO ANTIGUO | |
|---|--|
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Señalado en los Planos de Ordenación. |
| TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA | Edificación alineada a vial en manzana compacta. |
| USO CARACTERÍSTICO | Residencial. |
| DEFINICIÓN | |
| Esta ordenanza se define para la regulación de la edificación del casco tradicional, caracterizado por la existencia de un viario de trazado irregular y poco dimensionado. | |
| CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (m) | 70 m ² (1)* |
| FRENTE MÍNIMO (m) | 4,5 |
| FRENTE MÁXIMO (m) | No se establece |
| FONDO MÍNIMO (m) | 7,0 |
| SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m) | - |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
| OCUPACIÓN (%) | 100% para parcelas menores de 70 m ² y 80 % para parcelas mayores de 70 m ² |
| EDIFICABILIDAD NETA (m/m) | La que resulta de la aplicación de parámetros de ocupación, fondo, nº de plantas..., hasta un máximo de: 2 m ² /m ² para parcelas menores de 70 m ² 1,6 m ² /m ² para parcelas mayores de 70 m ² |
| ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m) | 7,5 |
| ALTURA EDIFICACIÓN (m) | - |
| ALTURA INSTALACIONES (m) | 3,5 |
| NÚMERO DE PLANTAS | 2 (2)* |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | |
| ALINEACIÓN EXTERIOR | Sin retranqueo. (3)* |
| FONDO MÁXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | - |
| LINDERO POSTERIOR | - |
| CUERPOS VOLADOS | |
| ALTURA MINIMA | 3,5 |
| SALIENTE MÁXIMO | 0,5 |
| OBSERVACIONES | |
| <p>*Para que la parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial. - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos establecidos en la presente Normativa Urbanística.</p> <p>(1)*- Las parcelas con superficie menor a 100 m² recogidas en el plano catastral vigente en el momento de aprobación del PGM no estarán sometidas a esta limitación de superficie.</p> <p>(2)* La altura libre de mínima planta serán :</p> <p>a) para uso vivienda, administrativo o de hostelería, y en éste último caso, solo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m.</p> <p>b) en los restantes casos 3 m.</p> <p>c) en el caso de construirse sótanos y semisótanos, no se destinaran a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20m.</p> <p>(3)* Se autoriza el retranqueo excepcionalmente, en casos justificados por la relación con el entorno, en las condiciones que a continuación se establecen:</p> <p>a) El retranqueo de fachada, de existir, habrá de ser necesariamente de tres metros. Los retranqueos interiores, en el caso de darse, serán como mínimo de 2m. en el primer caso, es obligatorio el vallado del solar a la altura de la alineación oficial, con un cerramiento de 2m. de altura máxima.</p> <p>b) En el caso de existir dos solares contiguos con edificaciones retranqueadas respecto de la fachada, la pared divisoria entre ambos ocupa la franja del retranqueo, tendrá el mismo tratamiento que el cerramiento sobre la alineación oficial antes descrito.</p> | |

| CONDICIONES ESTÉTICAS | |
|---|--|
| Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas. | |
| USOS | |
| USO PREDOMINANTE | -Residencial Unifamiliar (RU) y Plurifamiliar (RP). |
| USOS COMPLEMENTARIOS | <ul style="list-style-type: none"> - Uso Residencial Comunitario (RC). - Uso Terciario – comercial (TC). - Uso Terciario de Oficinas (TO) - Uso Terciario – Hostelero (TH). - Uso Terciario – Recreativo (TR). - Uso industrial de almacenaje (IA). - Uso Dotacional de Comunicaciones; aparcamiento (D-C). - Uso Dotacional de Equipamiento (D-E). - Uso Dotacional de Zonas Verdes (D-V). |
| USOS PROHIBIDOS | <ul style="list-style-type: none"> - Uso industrial productivo (IP). - Uso ganadero. |

| NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE | |
|--|---|
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Señalado en los Planos de Ordenación. |
| TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA | Edificación en manzana cerrada. |
| USO CARACTERÍSTICO | Residencial. |
| DEFINICIÓN | |
| Regula el aprovechamiento de las parcelas de tamaño medio, con un espacio libre trasero, normalmente, que constituyen las manzanas de formación posterior a las del casco antiguo, con un trazado generalmente más regular. | |
| CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (m) | 100 m ² (1)* |
| FRENTE MÍNIMO (m) | 6,0 |
| FRENTE MÁXIMO (m) | No se establece |
| FONDO MÍNIMO (m) | 10,0 |
| SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m) | - |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
| OCUPACIÓN (%) | 100% para parcelas menores de 100 m ² y 70 % para parcelas mayores de 100 m ² |
| EDIFICABILIDAD NETA (m/m) | La que resulta de la aplicación de parámetros de ocupación, fondo, nº de plantas..., hasta un máximo de: 2 m ² /m ² para parcelas menores de 100 m ² 1,4m ² /m ² para parcelas mayores de 100 m ² |
| ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m) | 7,5 |
| ALTURA EDIFICACIÓN (m) | - |
| ALTURA INSTALACIONES (m) | 3,5 |
| NÚMERO DE PLANTAS | 2 (2)* |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | |
| ALINEACIÓN EXTERIOR | Sin retranqueo. (3)* |
| FONDO MÁXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | - |
| LINDERO POSTERIOR | - |
| CUERPOS VOLADOS | |
| ALTURA MINIMA | 3,5 |
| SALIENTE MÁXIMO | 0,5 |
| OBSERVACIONES | |
| <p>*Para que la parcela sea edificable deberá cumplir las condiciones higiénicas mínimas del uso residencial. - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en los términos establecidos en la presente Normativa Urbanística.</p> <p>(1)*- Las parcelas con superficie menor a 100 m² recogidas en el plano catastral vigente en el momento de aprobación del PGM no estarán sometidas a esta limitación de superficie.</p> <p>(2)* La altura libre de mínima planta serán :</p> <p>a) para uso vivienda, administrativo o de hostelería, y en éste último caso, solo en lo que se refiere al alojamiento de personas: 2,50 m.</p> <p>b) en los restantes casos 3 m.</p> <p>c) en el caso de construirse sótanos y semisótanos, no se destinaran a vivienda, y la altura mínima libre de los mismos, será de 2,20m.</p> <p>(3)* Se autoriza el retranqueo excepcionalmente, en casos justificados por la relación con el entorno, en las condiciones que a continuación de establecen:</p> <p>a) El retranqueo de fachada, de existir, habrá de ser necesariamente de tres metros. Los retranqueos interiores, en el caso de darse, serán como mínimo de 2m. en el primer caso, es obligatorio el vallado del solar a la altura de la alineación oficial, con un cerramiento de 2m. de altura máxima.</p> <p>b) En el caso de existir dos solares contiguos con edificaciones retranqueadas respeto de la fachada, la pared divisoria entre ambos ocupa la franja del retranqueo, tendrá el mismo tratamiento que el cerramiento sobre la alineación oficial antes descrito.</p> | |

| CONDICIONES ESTÉTICAS | |
|---|--|
| Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas. | |
| USOS | |
| USO PREDOMINANTE | -Residencial. |
| USOS COMPLEMENTARIOS | <ul style="list-style-type: none"> - Uso Terciario: comercial (TC), oficinas (TO), hostelero (TH)... - Uso industrial de almacenaje (IA). - Uso Dotacional de comunicaciones (D-C). - Uso Educativo (DE-ED). - Uso Administrativo-Institucional (DE-AI). - Uso Cultural – Deportivo (DE-CD). - Uso Sanitario – Asistencial (DE-SA). - Uso de Infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS). - Uso Dotacional de Espacios Libres (D-V). |
| USOS PROHIBIDOS | - Uso industrial Productivo (IP). |

| NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 3: INDUSTRIAL I | |
|---|---------------------------------------|
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Señalado en los Planos de Ordenación. |
| TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA | Nave para uso industrial o almacenaje |
| USO CARACTERÍSTICO | Industrial. |
| DEFINICIÓN | |
| Regula la edificación en las áreas industriales del municipio. Corresponde a la edificación con uso exclusivo industrial que por sus características deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales. | |
| CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (m) | 250 m ² |
| FRENTE MÍNIMO (m) | 8,0 |
| FRENTE MÁXIMO (m) | No se establece. |
| FONDO MÍNIMO (m) | - |
| SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m) | - |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
| OCUPACIÓN (%) | 100% |
| EDIFICABILIDAD NETA (m/m) | 1,00 |
| ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m) | 7,5 m |
| ALTURA EDIFICACIÓN (m) | 5,0 m (1)* |
| ALTURA INSTALACIONES (m) | - |
| NÚMERO DE PLANTAS | 1 (2)* |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | |
| ALINEACIÓN EXTERIOR | Coincidirá con la alineación oficial. |
| FONDO MÁXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | - |
| LINDERO POSTERIOR | - |
| CUERPOS VOLADOS | |
| ALTURA MINIMA | - |
| SALIENTE MÁXIMO | 1,0 m |
| OBSERVACIONES | |
| <p>Se permitirá superar la altura máxima en metros con elementos singulares previa justificación y valoración del impacto paisajístico y ambiental del elemento.</p> <p>-Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 100 m².</p> <p>(1)*- La altura se medirá a la parte baja del faldón de cubierta.</p> <p>(2)*- Se permite la construcción de entreplantas sin que sobrepasen el 25 % de la superficie ocupada. Las partes situadas bajo las entreplantas tendrán una altura máxima igual a 3,00 m. medidos de suelo a suelo.</p> | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | |
| <p>Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas.</p> <p>No obstante, no se permiten los tejados de fibrocemento, por su aspecto industrial, discordante con el resto de las edificaciones del conjunto urbano, ni los de chapa metálica, por las mismas razones y en algunos casos, además, debido a los molestos reflejos que produce.</p> <p>En orden a la necesaria integración estética de los edificios destinados a actividades industriales con los destinados a viviendas, se exigirá que los proyectos que definan su aspecto exterior (volumen, composición de fachada, material), sean redactados, precisamente, por los técnicos competentes para realizar proyectos de vivienda.</p> | |
| USOS | |
| USO PREDOMINANTE | - Industrial Productivo (IP). |

| | |
|---------------------------------|---|
| <p>USOS COMPLEMENTARIOS</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Uso Industrial de almacenaje (IA). - Uso Residencial (R). - Uso Terciario – Oficinas (TO). - Uso Terciario – Comercial (TC). - Uso Sanitario – Asistencial (DE – AS). - Uso Cultural – Deportivo (DE – CD) |
| <p>USOS PROHIBIDOS</p> | <p>Todos los no expresamente permitidos.</p> |

| NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 5: EQUIPAMIENTO. | |
|---|--|
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Señalado en los Planos de Ordenación. |
| TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA | Edificación en manzana cerrada. |
| USO CARACTERÍSTICO | Equipamiento. |
| DEFINICIÓN | |
| Esta ordenanza se define para la regulación de la edificación destinada a uso deportivo, asistencial, religioso, educativo y cultural, o administrativo, en edificación singular, exenta o adosada a otras construcciones para el servicio público. | |
| CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (m) | 70 m ² |
| FRENTE MÍNIMO (m) | 4,5 m |
| FRENTE MÁXIMO (m) | - |
| FONDO MÍNIMO (m) | 7,0 m |
| SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m) | - |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
| OCUPACIÓN (%) | 100% para parcelas menores de 70 m ² y 80 % para parcelas mayores de 70 m ² |
| EDIFICABILIDAD NETA (m/m) | La que resulta de la aplicación de parámetros de ocupación, fondo, nº de plantas..., hasta un máximo de: 2 m ² /m ² para parcelas menores de 70 m ² 1,6 m ² /m ² para parcelas mayores de 70 m ² |
| ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m) | 7,5 m |
| ALTURA EDIFICACIÓN (m) | - |
| ALTURA INSTALACIONES (m) | 3,5 m |
| NÚMERO DE PLANTAS | 2 |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | |
| ALINEACIÓN EXTERIOR | Sin retranqueo. |
| FONDO MÁXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | - |
| LINDERO POSTERIOR | - |
| CUERPOS VOLADOS | |
| ALTURA MINIMA | 3,5 m |
| SALIENTE MÁXIMO | 0,5 |
| OBSERVACIONES | |
| <p>* El suelo comprendido en esta zona está afecto al uso de equipamiento, de forma que, en caso de demolición de los edificios incluidos en ella, los que se construyan en su lugar, deberán tener como destino, necesariamente, uno de los usos relacionados en los usos complementarios.</p> <p>En el caso de que se produzca un cambio de uso, que habrá de efectuarse siempre dentro de uno de los complementarios, se justificará, además, la no existencia de déficit para el uso suprimido, de acuerdo con los requerimientos que la Ley del Suelo hace para cada tipo de uso a equipamiento.</p> | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | |
| Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas. | |
| USOS | |
| USO PREDOMINANTE | -Dotacional - Equipamientos. |
| USOS COMPLEMENTARIOS | - Uso Dotacional de Comunicaciones (D - C) de Aparcamiento. - Uso Administrativo – Institucional (DE - AI). |

| | |
|-----------------|---|
| | - Uso Dotacional de Zonas Verdes (D - V). |
| USOS PROHIBIDOS | <ul style="list-style-type: none">- Uso Residencial (R).- Uso Terciario Comercial (TC).- Uso Terciario Oficinas TO).- Uso Terciario - Hostelero (TH).- Uso industrial de almacenaje (IA) y productivo (IP).- Uso ganadero. |

| NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA 6: ZONA VERDE. | |
|--|--|
| ÁMBITO DE APLICACIÓN | Señalado en los Planos de Ordenación. |
| TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA | Zona Verde. |
| USO CARACTERÍSTICO | Zona Verde. |
| DEFINICIÓN | |
| A efectos de regulación de la edificación y uso del suelo, se entiende por espacios libres el suelo que no puede ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población. | |
| CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES | |
| SUPERFICIE MÍNIMA (m) | No se fija. |
| FRENTE MÍNIMO (m) | No se fija. |
| FRENTE MÁXIMO (m) | No se fija. |
| FONDO MÍNIMO (m) | No se fija. |
| SEPARACIÓN MIN. LINDEROS (m) | No se fija. |
| CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO | |
| OCUPACIÓN (%) | No se fija. |
| EDIFICABILIDAD NETA (m/m) | No se fija. |
| ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN (m) | No se fija. |
| ALTURA EDIFICACIÓN (m) | - |
| ALTURA INSTALACIONES (m) | - |
| NÚMERO DE PLANTAS | 1 |
| POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS | |
| ALINEACIÓN EXTERIOR | No se fija. |
| FONDO MÁXIMO | - |
| LINDEROS LATERALES | - |
| LINDERO POSTERIOR | - |
| CUERPOS VOLADOS | |
| ALTURA MINIMA | - |
| SALIENTE MÁXIMO | - |
| OBSERVACIONES | |
| * Dentro de estos espacios sólo se permitirán construcciones para servicios tales como aseos, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, bares y kioscos, estos últimos siempre que su superficie edificada no exceda de 30 m ² por unidad. | |
| CONDICIONES ESTÉTICAS | |
| Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales de volumen y estéticas recogidas en las presentes Normas Urbanísticas. | |
| USOS | |
| USO PREDOMINANTE | - Uso Dotacional de Zonas Verdes (D-V). |
| USOS COMPLEMENTARIOS | -Uso Terciario – Hostelero; bares al aire libre y kioscos abiertos (TH). |
| USOS PROHIBIDOS | - Los no incluidos en apartados anteriores. |

SECCIÓN 5.2.4. PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO

Artículo 5.2.4.1. RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de conservación del medio urbano corresponde al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan.

Los particulares deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden. Por ello, 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 5.2.4.2. CONSERVACIÓN DE LAS ZONAS VERDES. ZONAS VERDES PRIVADAS.

Los espacios libres privados no accesibles como interiores de parcela, deberán ser conservados y por tanto cuidados por sus respectivos propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

Por su parte el Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

ZONAS VERDES PÚBLICAS.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o en su caso por los particulares de la zona, si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior manteniéndose las características tradicionales concretas, entre ellas la austeridad de formas y materiales, conservándose en el mayor grado posible sus elementos (puertas antiguas, remates superiores...).

Deberán cumplirse en todo caso, las siguientes condiciones:

- La altura mínima del cerramiento será de 2,00 metros.
- El cerramiento se situará precisamente en la alineación oficial.
- Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares adyacentes tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses a partir de la terminación de las obras de pavimentación.

- Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que esté prevista de forma inmediata una nueva construcción en el mismo lugar, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 2 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.
- Por razones estéticas o higiénico - sanitarias, el Ayuntamiento podrá exigir que se cierren propiedades aunque no tengan la calificación de solar.

Artículo 5.2.4.3. ELEMENTOS SITUADOS EN EL ESPACIO PÚBLICO.

ANUNCIOS.

La colocación de anuncios publicitarios visibles desde la vía pública podrá realizarse. Previa concesión del Ayuntamiento, en los lugares y con el formato que este indique.

Se prohíbe:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Se permiten para los edificios los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan la Ordenanza Municipal.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como “fuera de ordenación” y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- 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.
- Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

Se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas siempre que se justifique debidamente (problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones) y a criterio del técnico municipal.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos.

En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas visibles desde el espacio público.

Los sistemas de acondicionamiento de aire no podrán ser visibles desde la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada. Así, deberán estar ocultos por elementos integrados en la composición de la fachada tales como rejillas, celosías, etc.

VEGETACIÓN.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

Artículo 5.2.4.4. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

Artículo 5.2.4.5. 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.).

Artículo 5.2.4.6. LIMPIEZA.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

CAPÍTULO 5.3. GESTIÓN.**SECCIÓN 5.3.1. CONDICIONES GENERALES.****Artículo 5.3.1.1. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el Programa de Ejecución correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título IV de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010.

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, modificada por la Ley 9/2010, 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 conforme a lo previsto en el artículo 124.2 de la mencionada Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

1. DELIMITACIÓN FIJADA EN EL PLAN GENERAL.

En la delimitación de las Unidades de Actuación contenidas en el Plan General, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas.

2. DELIMITACIÓN NO FIJADA EN EL PLAN GENERAL.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en el Plan General o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión.

3. MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS Y FORMULACIÓN DE OTROS NUEVOS.

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en el Plan General o en un Plan que las desarrolle, así como la subdivisión de los sí establecidos por el presente Plan con el fin de facilitar el proceso de gestión del planeamiento será posible siempre que se justifique el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación del Plan General o del Plan Parcial.
- Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización
- Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de Aprovechamiento Medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial, no sea superior al 15%.
- El procedimiento de subdivisión o de creación de un ámbito de gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Si bien, conforme a lo anterior, cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

CAPÍTULO 5.4. SISTEMAS LOCALES.

SECCIÓN 5.4.1. CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 5.4.1.1. SISTEMA DE DOTACIONES: ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS.

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.

| CODIGO | ELEMENTO | SUPERFICIE (m ²) | TITULAR | OBTENCIÓN |
|-----------|------------------------------|------------------------------|--------------|-----------------|
| VA – 1 | Área de Juego UA-1 | 575,51 | Privado | Desarrollo SUNC |
| VJ – 2 | Jardín UA-2 | 1.048,018 | Privado | Desarrollo SUNC |
| VAZ – 3.1 | Acompañamiento a vial UA-3.1 | 132,62 | Privado | Desarrollo SUB |
| VA – 3.2 | Área de Juego UA-3.2 | 329,72 | Privado | Desarrollo SUB |
| VA – 6 | Área de Juego sector VPO | 408,01 | Ayuntamiento | Desarrollo SUB |
| | TOTAL | 2.493,88 | | |

| CODIGO | ELEMENTO | SUPERFICIE (m ²) | TITULAR | OBTENCIÓN |
|----------|-------------------------|------------------------------|--------------|-----------------|
| EO – 1 | Equipamiento UA-1 | 767,34 | Privado | Desarrollo SUNC |
| EO – 2 | Equipamiento UA-2 | 1.397,35 | Privado | Desarrollo SUNC |
| EO – 3.1 | Equipamiento UA-3.1 | 176,82 | Privado | Desarrollo SUB |
| EO – 3.2 | Equipamiento UA-3.2 | 164,85 | Privado | Desarrollo SUB |
| EO – 6 | Equipamiento sector VPP | 544,01 | Ayuntamiento | Desarrollo SUB |
| | TOTAL | 3.050,37 | | |

Valencia del Mombuey, 2014

Modificación de 2016

Carlos Almeida - Huerta Aguirre, Arquitecto Director.

Javier Grajera Rodríguez, Asesor Jurídico.

Ana María González Torres, Arquitecto Técnico.

Salvador Sánchez Pérez, Delineante - Administrativo.

TÍTULO 6: PLANOS DE ORDENACIÓN.**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

| | |
|---|----------|
| O.E.1. Directrices de Ordenación. | 1/10.000 |
| O.E.2.1. Clasificación del Suelo. | 1/10.000 |
| O.E.3.1. Ámbitos Urbanísticos y de desarrollo. Suelo Urbano. | 1/2.000 |
| O.E.3.2. Ámbitos Urbanísticos y de desarrollo. Suelo Urbano detallado. | 1/1.000 |
| O.E.4.1. Usos globales e intensidades. | 1/1.000 |
| O.E.5.1. Zonas de Ordenación Urbanística y Red Dotacional Básica. | 1/1.000 |

ORDENACIÓN DETALLADA

| | |
|---|---------|
| O.D.1.1. Ordenación Detallada. | 1/2.000 |
| O.D.1.2. Ordenación Detallada. | 1/1.000 |
| O.D.2.1. Ordenación Detallada. Alineaciones. | 1/2.000 |
| O.D.2.2. Ordenación Detallada. Alineaciones. | 1/1.000 |