



CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO

ACUERDO de 27 de junio de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por el que se aprueba definitivamente el Plan General Simplificado de Tejeda de Tiétar.
(2019AC0093)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de junio de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX, el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).



La disposición transitoria cuarta de la nueva Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS) que entra en vigor en el día de hoy, bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley" dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de dos años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia.

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma en la forma actualmente contemplada en el Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87 de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

En virtud de lo previsto en la disposición adicional tercera de la LSOTEX, tras las modificaciones operadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10) y Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-04-15), "los municipios con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado" con sujeción a unas determinadas reglas. Contemplando ciertas peculiaridades para los municipios, que como el de Tejeda de Tiétar, tiene una población igual o inferior a 2.000 habitantes (Regla 6.ª).

El citado Municipio cumple los requisitos exigibles para acogerse a este específico régimen, y propone la aprobación de un Plan General que se adapta en su estructura documental a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLA-NEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículo 33 de Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura / DOE de 24-06-10).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, pero con las peculiaridades específicas que para este "tipo" de planeamiento posibilita este régimen simplificado. Excepto para el único sector y alguna UA prevista, para los que el Ayuntamiento, previamente convenido con sus propietarios, contempla reservas "superiores" a las "mínimas" legalmente establecidas.



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

ACUERDA :

- 1) Aprobar, definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015 de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015 de 8 de abril de modificación de la LSOTEX).

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

Mérida, 27 de junio de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan General Municipal simplificado, señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha de 27 de junio de 2019, quedando como sigue:



0. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Tejeda de Tiétar, provincia de Cáceres.

El documento recoge los objetivos y contenidos indicados en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como las previsiones establecidas en los artículos 40 al 51 del reglamento de Planeamiento de Extremadura, complementándose con el resto de documentación que integra el Plan General.

El trabajo ha sido realizado por la OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA ARQUITECTURA Y TERRITORIO de la MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL DE LA VERA.



1. DETERMINACIONES GENERALES

1.1 OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1.1.1 OBJETO Y FUNDAMENTO. (E)

El objeto del Plan General Municipal, ACOGIDO A LO DISPUESTO EN LA DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA DE LA VIGENTE LEY DEL SUELO DE EXTREMADURA SOBRE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICOS EN PEQUEÑOS MUNICIPIOS, 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.

1.1.2 REVISIÓN. (E)

El presente Plan General Municipal, sustituye a las Normas Subsidiarias de Planeamiento hasta ahora vigentes en el ámbito del Término Municipal que quedan derogadas a la entrada en vigor del presente, 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.

1.1.3 CARÁCTER. (E)

Este Plan General tiene las siguientes características:

- A. Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- B. Es originario, no derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, este Plan deberá acomodarse a sus determinaciones.
- C. Es inmediatamente ejecutivo.
- D. Es la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como se expone en la memoria.
- E. En el ámbito del Suelo No Urbanizable tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

1.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Tejeda de Tiétar y la entidad local menor de Valdeíñigos, Provincia de Cáceres.

1.3 VIGENCIA (E)

El presente Plan General entrará en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones o de la suspensión total o parcial de su vigencia.



1.4 EFECTOS (E)

Este Plan General, así como los Planes y Proyectos que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

1.4.1 PUBLICIDAD.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollen, así como a solicitar por escrito información sobre régimen aplicable a una finca.

1.4.2 OBLIGATORIEDAD.

El Plan General y los Planes y Proyectos que lo desarrollen, obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.4.3 EJECUTIVIDAD.

La ejecutividad del planeamiento implica que al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por el Plan General al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y concordantes.

1.5 CATEGORÍAS Y RÉGIMEN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

1.5.1 DETERMINACIONES ESTRUCTURALES. (E)

Tendrán carácter estructural, los siguientes contenidos:

- A. Todas las determinaciones establecidas en la legislación vigente como estructurales, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.
- B. Todos los elementos estructurales de la ordenación, entendidos como:
 1. La clasificación y los criterios de protección del suelo.
 2. La estructura y organización espacial adoptada para los Sistemas de Equipamientos, Red viaria principal y Espacios libres en todas las categorías y clases de suelo.
- C. Todo lo indicado con la letra "E" tanto en el articulado de esta norma como en las fichas de las ordenanzas de edificación, de planeamiento desarrollo y gestión y planos correspondientes.

1.5.2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA. (E)

- A. Tendrán carácter de ordenación detallada todas las determinaciones establecidas en la legislación vigente y no incluidas en el apartado anterior, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.
- B. Todo lo indicado con la letra "D" tanto en el articulado de esta norma como en las fichas de las ordenanzas de edificación, de planeamiento desarrollo y gestión y planos correspondientes.



1.6 REVISIÓN, INNOVACIÓN Y MODIFICACIÓN (E)

1.6.1 CRITERIOS DE REVISIÓN.

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 dispuestos en la legislación vigente sobre suelo.

1.6.2 INICIACIÓN DE LA REVISIÓN.

Para proceder a la iniciación de la revisión de este Plan General cuando se cumpla alguno de los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el pleno del Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Suelo Ordenación Territorial de Extremadura, y disposiciones concordantes.

1.6.3 INNOVACIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA.

La innovación y modificación de la ordenación establecida viene determinada por lo expresado en la Ley del Suelo Ordenación Territorial de Extremadura y reglamentos que la desarrollan.

1.7 AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA (E)

En todo lo regulado por este Plan General, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.8 CONTENIDO DOCUMENTAL (E)

El presente Plan General consta de los siguientes documentos:

1. Memoria informativa y justificativa.
2. Planos de información.
3. Normas urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
4. Catálogo de Bienes Protegidos.
5. Planos de Ordenación.
6. Estudio de sostenibilidad Ambiental.
7. Estudio de sostenibilidad Económica.

1.9 NORMAS DE INTERPRETACIÓN. (E)

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.

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 interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales.



2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Conforme a la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el Plan General regula diferenciadamente para cada suelo del término municipal el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística que el mismo establece sobre el territorio.

2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El presente Plan General clasifica el suelo del término municipal en Urbano, consolidado y no consolidado, Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento. Cada una de estas clases de suelo se diferencia de las otras atendiendo a su distinto régimen urbanístico.

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 establecen el presente Plan General se ajusta a los criterios legalmente establecidos.

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 la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General de Ordenación.

Conforme a la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el presente Plan General diferencia dos categorías dentro de esta clase de suelo:

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, o que deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, aquellos terrenos del término municipal que se encuentran en la situación de Suelo Rural, según la ley estatal y que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Conforme a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización. Con tal criterio, el Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge a continuación, adaptándose en todo momento al lo definido por el vigente Plan Territorial de la Vera.

- I. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
- II. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES (SNUP-AC).
- III. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE AREAS PROTEGIDAS (SNUP-NAP)

Se corresponde con las áreas protegidas que engloban a las ZEPAS, LICs y CORREDOR ECOLÓGICO, y cursos de agua del término municipal, conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986). A su vez los ámbitos representados



tienen correspondencia con los definidos en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" del Plan Territorial de la Vera, son elementos del paisaje de extensión variable que permiten la continuidad espacial de enclaves de singular relevancia y definidos con la categoría de "Corredor Territorial Ecológico y de Biodiversidad (esquema)" y "Corredor Territorial Ecológico y de Biodiversidad (detallado)".

- IV. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE HABITATS (SNUP-NH)
- Quedan definidos dentro de esta protección todos los suelos no urbanizables que por su valor actual relativo a consideraciones ecológicas, paisajísticas o productivas merecen preservarse además de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales. Se corresponde además con los definidos en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" del Plan Territorial de la Vera, con la categoría de "Protección Ambiental".
- V. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DEHESA Y GANADERA (SNUP-EDG)
- Esta figura comprende aquellos suelos no urbanizables, que exigen ser preservados de edificaciones y usos no relacionados directamente con la explotación ganadera de los mismos por su valor como pastos naturales. Se corresponde además con los definidos en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" del Plan Territorial de la Vera, con la categoría de "Protección Ganadera".
- VI. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA E HIDROLÓGICA (SNUP-EAH)
- Los ámbitos representados como "Alta Productividad Agrícola" se han protegido por la alta productividad y la fertilidad del terreno y la existencia de infraestructuras de riego. Se corresponde además con los definidos en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" del Plan Territorial de la Vera, con la categoría de "Protección de alta Productividad Agrícola".
- VII. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRICOLA (SNUP-EA)
- Quedan definidas bajo la figura de protección agrícola, aquellas áreas en las que destaca la fertilidad del terreno. Se corresponde además con los definidos en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" del Plan Territorial de la Vera, con la categoría de "Protección Agrícola".
- VIII. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-EI)
- Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.
1. Protección de Carreteras.
Conforme a:
 - a) Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.
 - b) Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
 2. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).
- IX. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-C)
1. Protección de Vías Pecuarias. (Vereda del Rey) conforme al Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o No Urbanizable, conforme al criterio de la Ley del Suelo Ordenación Territorial de Extremadura.



El Suelo Urbanizable se desarrollará conforme a lo establecido en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura:

2.1.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO. (E)

La calificación del suelo es una segunda subdivisión del territorio municipal a efectos urbanísticos, atendiendo a los distintos usos que el Plan General asigna a cada pieza del mismo. Esta subdivisión establece la estructura general y orgánica del territorio diferenciando:

I. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los Sistemas son aquellos elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio del conjunto de la población (comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos, etc.) y que, generalmente, habrán de localizarse en suelo público, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General.

II. ÁREAS CON ASIGNACIÓN DIFERENCIADA DE USOS E INTENSIDADES.

El Plan General establece los usos y las intensidades de uso admitidos en cada pieza del territorio municipal, de manera diferenciada para cada clase de suelo:

- A. En Suelo Urbano, el Plan General establece una regulación diferenciada por ordenanzas zonales, estableciéndose distintos usos e intensidades de uso y condiciones de aprovechamiento urbanístico diferenciadas para cada zona de ordenanza.
- B. En Suelo Urbanizable, el Plan General asigna un uso dominante global a cada uno de los ámbitos que integran esta clase de suelo.
- C. En Suelo No Urbanizable, el Plan General establece los usos admitidos en correspondencia con la legislación aplicable.

2.2 REGLAS BÁSICAS PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A EDIFICAR.

2.2.1 REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR. (E)

Tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos fijados por la Ley del Suelo de Extremadura.

2.2.2 EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. (E)

I. PARCELAS NO AFECTADAS POR ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

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, podrá concederse directamente licencia de edificación.

II. SUELOS AFECTADOS POR ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

Son aquellas parcelas en Suelo Urbano Consolidado afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización, incluyendo las obras que afecten el frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir y las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada por parte de los propietarios y posterior cesión gratuita a la administración, conforme a lo establecido legalmente.



Complementariamente podrán realizarse obras de urbanización o rehabilitación de la misma con el objetivo de que las parcelas resultantes alcancen o recuperen la condición de solar mediante actuaciones edificatorias que incluyen normalización de las fincas resultantes.

2.2.3 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDOS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. (E)

Serán objeto de actuaciones aisladas (A.A) aquellas parcelas en Suelo Urbano no Consolidado (Art. 9.2.b) afectadas por un ajuste de alineación, por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo, o que deban completar su urbanización, incluyendo las obras que afecten el frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir y las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios para obtener la condición de solar. Sobre estas parcelas sólo podrá concederse licencia de edificación condicionada a la previa ejecución de la actuación aislada, definida en la ficha correspondiente, por parte de los propietarios y posterior cesión gratuita a la administración, conforme a lo establecido legalmente, además de las correspondientes obligaciones que a este tipo de suelo asigne la ley del Suelo Extremeño.

2.2.4 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (E)

Cuando se trate de una parcela incluida en una Unidad de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado, cuya ordenación viene definida en el Plan General, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

- A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación y adjudicación del Programa de Ejecución y el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.
- B. Que se hayan formalizado las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que la desarrollen.
- C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- D. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar.

2.2.5 EDIFICACIÓN DE PARCELAS EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. (E)

Cuando se trate de una parcela incluida en un Sector de Suelo Urbanizable, sólo podrá concederse licencia de edificación en las parcelas que cumplan los siguientes requisitos:

- A. Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación y adjudicación del Programa de Ejecución y el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.
- B. Que se hayan formalizado las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que la desarrollen.
- C. Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- D. Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización que en su caso se requieran, habiendo adquirido las parcelas la condición de solar.



2.2.6 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA. (E)

Podrá concederse licencia de edificación en una parcela situada en Suelo Urbanizable, 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:

- A. Que tratándose de suelo incluido en un Sector de Suelo Urbano no Consolidado o Urbanizable con Programa de Ejecución aprobado, se hayan cumplido los requisitos A, B, y C de los apartados anteriores y, además, se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.
- B. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas, y a la posterior 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.

- C. 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.
- D. 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.

- E. 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.
- F. 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.

2.3 DEBERES DE URBANIZACION. (E)

2.3.1 CONTENIDO DEL DEBER DE URBANIZACIÓN

- I. El deber de urbanización a que están sujetos los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística implica el deber de sufragar los costes detallados en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y los artículos del vigente Reglamento de Gestión Urbanística.



2.4 OTRAS OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. (E)

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:

2.4.1 EDIFICACIÓN.

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

2.4.2 CONSERVACIÓN

- I. Conservar la edificación construida en buen estado para servir al destino previsto en la ordenación urbanística, sin realizar alteraciones en ella o usos o actividades no autorizados.
- II. 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 el Reglamento de Gestión.
 - 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.

2.5 CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL (E)

Con independencia de la clasificación del suelo, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere la de la Ley 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.

2.6 INCIDENCIA SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES (E)

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.

2.6.1 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.

2.6.2 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 la presente Normativa Urbanística y en el Catálogo de Protección 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.

2.6.3 EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Las edificaciones o instalaciones existentes que no se ajusten a las determinaciones del presente documento de planeamiento quedarán en situación de fuera de ordenación, tal y como se define en Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En estas edificaciones e instalaciones se podrán realizar las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, así como las actuaciones previstas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese 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:

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

2.6.4 EDIFICACIONES O INSTALACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES. (E)

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 lo establecido a esos efectos en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

3.1 CONDICIONES GENERALES. (E)

La aplicación de esta Normativa se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en esta Normativa General.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala en el presente capítulo.

3.2 REQUISITOS PREVIOS. (E)

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 tres supuestos:
 - Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando éste incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
 - En el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Estudio de Detalle o Plan Especial, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
 - No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse, con carácter general, 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.
2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también dos supuestos:
 - Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
 - En el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Planes Parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
3. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

3.3 TIPOS DE ACTUACIÓN. (E)

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de gestión completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas en Suelo Urbano. A estos efectos, cabe distinguir tres tipos de ámbitos de gestión:

1. Suelo urbano consolidado: Art.9.1 a y b.
2. Suelo urbano no consolidado que no sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación: A través de obra pública ordinaria o por iniciativa particular a través de urbanización y cesión gratuita de los terrenos destinados a dotaciones públicas para adquirir la condición de solar. Art.9.2.b LSOTEX
3. Suelo urbano no consolidado y urbanizable: A través de Unidades de Actuación Urbanizadora. Art. 9.2.a y c. LSOTEX.



3.4 ACTUACIONES URBANIZADORAS. (E)

Son actuaciones urbanizadoras aquellas que suponen la realización material de obras públicas para la urbanización que dé como resultado la producción de solares aptos para ser construidos.

3.4.1 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN.

La delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística y en los Programas de Ejecución.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse conforme a lo fijado en la Ley del Suelo Extremeña y el procedimiento podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

3.4.2 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Conforme a lo previsto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la ejecución del planeamiento se producirá mediante alguno de los siguientes sistemas:

- I. Sistemas de Ejecución Indirecta:
 - A. Compensación;
 - B. Concertación.
- II. Sistemas de Ejecución Directa:
 - A. Cooperación;
 - B. Expropiación.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3.4.3 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 la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3.5 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PROGRAMAS, PLANES Y PROYECTOS. (E)

3.5.1 TIPOS.

Los instrumentos que puedan ordenar, completar y mejorar este Plan General, son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Planes Parciales.
- Estudios de Detalle.

3.5.2 PLANES ESPECIALES.

- I. OBJETO



En desarrollo de las determinaciones de este Plan General, y como complemento a las mismas, podrán formularse Planes Especiales, con las finalidades descritas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura del Suelo y Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

3.5.3 PLANES PARCIALES.

I. OBJETO.

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables clasificados como tales por el Plan General. Cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrá las determinaciones fijadas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

3.5.4 ESTUDIOS DE DETALLE.

I. OBJETO.

Conforme a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y Reglamento de Planeamiento de Extremadura, los Estudios de Detalle se podrán redactar con carácter general en suelo urbano consolidado y no consolidado sin necesidad de remisión específica por parte del Plan superior jerárquico. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

3.5.5 OTROS INSTRUMENTOS URBANISTICOS

- Proyectos de Urbanización.
- Obras Públicas Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación
- Proyectos de Parcelación.

3.5.6 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General en el Suelo Urbano, y los Planes Parciales en el Urbanizable. Deberán ajustarse a las determinaciones fijadas en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

Será preceptivo, en los casos que se determinan en la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura, el informe sectorial correspondiente previo a la solicitud de licencia municipal de obras. Para su otorgamiento, el ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

3.5.7 EJECUCIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICA ORDINARIAS.

La ejecución de actuaciones urbanizadoras mediante obra pública ordinaria se ajustará a lo establecido en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



Será preceptivo, en los casos que se determinan en la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura, el informe sectorial correspondiente previo a la solicitud de licencia municipal de obras. Para su otorgamiento, el ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

3.5.8 PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

I. OBJETO.

Los Proyectos de Reparcelación se ajustarán a lo establecido en la Ley Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

Será preceptivo, en los casos que se determinan en la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura, el informe sectorial correspondiente previo a la solicitud de licencia municipal de obras. Para su otorgamiento, el ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

3.5.9 PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

I. CONTENIDO.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Planos de situación en relación al término municipal.
- Plano del Ayuntamiento, de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

Toda la documentación se entregará en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

Será preceptivo, en los casos que se determinan en la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura, el informe sectorial correspondiente previo a la solicitud de licencia municipal de obras. Para su otorgamiento, el ayuntamiento tendrá en cuenta la autorización o denegación de acceso.

3.6 LICENCIAS Y AUTORIZACIONES. (E)

3.6.1 ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo previsto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, con las excepciones legales existentes en función de las circunstancias que concurren en cada caso.

3.6.2 RÉGIMEN GENERAL Y PROCEDIMIENTO.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos concordantes de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.



Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General y en la legislación sectorial aplicable.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.6.3 CADUCIDAD Y PRÓRROGA.

La caducidad y prórroga de licencias urbanísticas, en general, se regirá por los artículos concordantes de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3.7 OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA. (E)

3.7.1 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.

3.7.2 DEBER DE CONSERVACIÓN Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

Para aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección del presente Plan por tratarse de elementos inventariados, incoados o catalogados, las obligaciones de los propietarios en relación con la conservación de estos inmuebles se recogen en la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura:

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

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

En el caso de iniciativa municipal, la regulación genérica de las Órdenes de Ejecución viene establecida en lo fijado por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Para aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección del presente Plan por tratarse de elementos inventariados, incoados o catalogados, la orden de ejecución puede venir dada desde la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura, al amparo de la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

3.7.3 DECLARACIÓN DEL ESTADO DE RUINA.

La legislación urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

No obstante, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.



En aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección del presente Plan, por tratarse de elementos inventariados, incoados o catalogados, la declaración de ruina está sujeta a las determinaciones de la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

La incoación de todo expediente de ruina sobre un bien catalogado deberá comunicarse a la consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, que podrá intervenir como interesada en el mismo, debiendo serle notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

La declaración de ruina sobre un bien catalogado no conlleva necesariamente la demolición del edificio; esta es una circunstancia que corresponde apreciar a la consejería referida anteriormente.

3.7.4 INFRACCIONES URBANÍSTICAS

Toda actuación que contradiga el presente Plan General o que vulnere las disposiciones de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura o de la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, será automáticamente considerada Infracción Urbanística, habilitando a la administración competente en cada caso a adoptar las correspondientes medidas de paralización, suspensión, anulación, sanción, etc.



4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

4.1 REGULACIÓN DE USOS (E)

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas de esta Normativa.

En el Suelo Urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable delimitado, o áreas urbanizables en el no delimitado, con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas individualizadas que para cada sector o área se incluyen en el Plan.

En el Suelo No Urbanizable, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo de esta Normativa.

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.

Las condiciones que se señalan son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración.

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.

4.2 TIPOS DE USOS (E)

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1 USO PRINCIPAL O PREDOMINANTE.

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.

4.2.2 USO PORMENORIZADO.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3 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 principales y complementarios.

4.3 CLASES DE USOS (E)

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

1. Uso Residencial.
2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería, Hospedaje y Recreativo.
3. Uso Aparcamiento.
4. Uso Dotacional.
5. Uso Industrial.
6. Uso Agroindustrial.
7. Uso Agrícola.
8. Uso Ganadero.
9. Otras Actividades.

4.4 USO RESIDENCIAL.

4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. (D)

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.

- A. Categoría 1, Residencial unifamiliar: única edificación residencial situada en la parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. 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; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

- B. Categoría 2. Residencial Plurifamiliar: sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas 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.

- C. Categoría 3. Residencial Comunitario: correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, casas de huéspedes, etc.).



4.5 USO TERCARIO:

4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. (D)

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

- A.** Oficinas: 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.
- B.** Comercial: 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 personales a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:
- Categoría 1, 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.
 - Categoría 2, Agrupación Comercial: Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
 - Categoría 3, Grandes superficies comerciales: Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.
 - Categoría 4: Venta ocasional en locales provisionales (mercadillo, ferias)
 - Categoría 5: Hostelería, cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.
 - Categoría 5a: Sin espectáculo.
 - Categoría 5b: Con espectáculo.
- C.** Hotelero: Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- Categoría 1: Pensiones, hostales, casas rurales, apartamentos turísticos y casas de huéspedes situadas en cualquier planta de la edificación. Quedará asimilado al uso residencial categoría 3ª.
 - Categoría 2: Hoteles y hostales en edificio exclusivo.
- D.** Recreativo: Actividades vinculadas al ocio y esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.

4.6 USO DE APARCAMIENTO. (E)

4.6.1 DEFINICIÓN. (E)

Comprende 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.

4.6.2 CLASIFICACIÓN. (D)

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen:

- Categoría 1: Aparcamiento en bajos y sótanos de edificios con otro uso.



- Categoría 2. Aparcamiento en edificio exclusivo y edificios no residenciales.
- Categoría 3. 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.
- Categoría 4. Estacionamientos de bicicletas.

4.7 USO DOTACIONAL

4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. (D)

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

4.7.2 USO CULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN. (E)

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

A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

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

4.7.3 USO EDUCATIVO. (E)

Es el uso que corresponde a edificios y locales públicos y privados que se destinen principalmente a la Enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

- Categoría 1: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta cuarenta plazas.
- Categoría 2: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
- Categoría 3: Corresponde a los centros académicos y de educación de adultos de más de ochenta plazas.
- Categoría 4: Guarderías infantiles.
- Categoría 5: Centros de educación e investigación en todos sus niveles en edificio exclusivo.

4.7.4 USO SANITARIO. (E)

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

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

- Categoría 1: Clínicas en régimen de consultas externas, y consultas veterinarias, sin hospitalización. En edificio compartido.



- Categoría 2: Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios con o sin hospitalización, en edificio exclusivo.
- Categoría 3: Otros centros veterinarios.

4.7.5 USO ASISTENCIAL. (E)

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

- Categoría 1: Sin residencia.
- Categoría 2: Con residencia en edificio con uso distinto.
- Categoría 3: Con residencia, en edificio exclusivo.

4.7.6 USO RELIGIOSO. (E)

Es el uso correspondiente a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

A los efectos de las presentes ordenanzas se establece:

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

4.7.7 USO DEPORTIVO. (E)

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 las presentes Ordenanzas se establece:

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

4.7.8 USO ADMINISTRATIVO. (E)

Edificaciones destinadas a servicios de las Administraciones Públicas.

- Categoría 1: en planta baja y primera de la edificación.
- Categoría 2: en edificio exclusivo.

4.7.9 USO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS. (E)

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

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.

4.7.10 USO DE ZONAS VERDES (E)

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 utilización se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1: Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- Categoría 2: Zonas Verdes, 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.
- Categoría 3: Espacios libres de protección de cauces: Se trata de aquellos suelos que deben preservarse de su ocupación por representar cauces de agua de curso no permanente, pero que en períodos de lluvia intensa pueden recibir puntualmente importantes caudales de desagüe

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, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

Se remite a la ficha correspondiente a Parques y Jardines (PJ) de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

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.

4.8 USO INDUSTRIAL. (E)

4.8.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. (D)

Se define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.
- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.
- El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.
- Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

- A. Categoría 1. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- B. Categoría 2. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de



localizar en edificios exclusivos, que genere un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

- C. Categoría 3. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas 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.
- D. Categoría 4. Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo No Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.
- E. Categoría 5. Instalaciones de producción de energías renovables.

4.9 USO AGROINDUSTRIAL. (E)

El uso agroindustrial es aquel desarrollado en las construcciones e instalaciones cuya actividad productiva está directamente relacionada con la explotación agrícola, forestal o pecuaria. Son industrias que tienen por objeto la transformación y almacenamiento de productos agropecuarios. Se consideran los siguientes tipos:

- Categoría 1. Serrerías.
- Categoría 2. Elaboración de abonos.
- Categoría 3. Elaboración y envasado de productos alimenticios.
- Categoría 4. Almacenamiento de productos agropecuarios.

4.10 USO AGRÍCOLA (D)

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

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establece:

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

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 sitos en plantas bajas de edificaciones destinadas a otro uso.

Las edificaciones respetarán el entorno natural, y no serán realizadas con materiales provisionales.

4.11 USO GANADERO. (E)

4.11.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS. (E)

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

Se distinguen tres categorías (D):

1. Categoría 1: Explotación doméstica.



2. Categoría 2: Pequeña explotación.
3. Categoría 3. Explotación productiva o industrial.

Toda instalación, cuando sea de aplicación se someterá a las determinaciones establecidas en la Ley de 5/2010 de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental Decreto 81/2011 y Reglamento de evaluación ambiental Decreto 54/2011.

4.12 OTRAS ACTIVIDADES. (E)

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

I. CEMENTERIOS.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria. Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

II. VIVEROS E INVERNADEROS.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 75% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo No Urbanizable, en su caso.

III. 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.

IV. CEMENTERIOS DE COCHES.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

V. 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 vigente y además de la restante normativa.

La instalación de bases de telefonía móvil estará sujeta a licencia de actividad.

VI. CAMPAMENTOS DE TURISMO (CAMPING).

El uso de acampada deberá cumplir la legislación sectorial vigente y además de la restante normativa.

4.12.1 NORMATIVA SECTORIAL. (E)

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 de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.



5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

5.1 OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan General 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 Urbanizable tienen carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
3. En el Suelo No Urbanizable tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

- I. Condiciones de parcela.
- II. Condiciones de posición de la edificación.
- III. Condiciones de ocupación de parcela.
- IV. Condiciones de aprovechamiento.
- V. Condiciones de volumen.
- VI. Condiciones estéticas generales.
- VII. Condiciones de higiene.
- VIII. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

En los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en el Plan General para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

5.2 CONDICIONES GENERALES.

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

5.2.1 PARÁMETROS URBANÍSTICOS. (D)

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

5.2.2 ALINEACIÓN (E)

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



5.2.3 MANZANA (D)

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

5.2.4 PARCELA O PARCELA URBANÍSTICA (D)

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

5.2.5 LÍNEA DE EDIFICACIÓN (D)

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

5.2.6 ANCHO DE VIAL (D)

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

5.2.7 RASANTE (D)

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

5.3 CONDICIONES DE PARCELA.

5.3.1 PARCELA. (D)

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con el Plan General.

5.3.2 PARCELA MÍNIMA (D)

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. Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

5.3.3 PARCELA AFECTADA (D)

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

5.3.4 PARCELA PROTEGIDA (D)

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.



5.3.5 LINDEROS O LINDES (D)

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

5.3.6 LINDERO FRONTAL O FRENTE DE PARCELA (D)

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.

5.3.7 FRENTE MÍNIMO DE PARCELA. (D)

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 inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcelaciones.

5.3.8 FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN. (D)

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.

5.3.9 FONDO DE PARCELA (D)

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la 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.

5.3.10 CIRCULO INSCRITO. (D)

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

5.3.11 CERRAMIENTO DE PARCELA (D)

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

5.3.12 ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA. (D)

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, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie nº 3, 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. Las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas y/o reajustadas mediante Estudio de Detalle.

En Suelo Urbano No Consolidado, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas y/o reajustadas mediante Estudio de Detalle.

En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que ordene cada sector.

5.3.13 RASANTE OFICIAL. (D)

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

5.3.14 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA. (D)

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.

5.3.15 PARCELA EDIFICABLE (D)

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

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

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- I. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- II. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.
- III. 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.
- IV. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
- V. 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:



- A. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General.
- B. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes Normas, 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.

- VI. 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.

5.3.16 SOLAR. (D)

Además de lo legalmente establecido en la ley del Suelo de Extremadura, un solar es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente del presente Plan General, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión gratuita a la administración actuante y debidamente urbanizado de los terrenos afectados por dotaciones públicas, con carácter previo a la materialización del aprovechamiento urbanístico.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplirse previamente los requisitos de desarrollo y ejecución del Plan General. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

5.3.17 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES. (D)

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.

5.3.18 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN (D)

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



5.4 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

5.4.1 EDIFICACIÓN. (D)

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.

5.4.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL. (D)

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.

5.4.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA. (D)

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.

5.4.4 LOCAL. (D)

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

5.4.5 PIEZA VIVIDERA. (D)

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.

5.4.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA. (D)

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.

5.4.7 ALINEACIÓN INTERIOR. (D)

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.

5.4.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE. (D)

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. Establece por tanto la alineación interior.

5.4.9 EDIFICACIÓN ALINEADA (D)

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.



5.4.10 PATIO ABIERTO (D)

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

5.4.11 EDIFICACIÓN RETRANQUEADA (D)

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

5.4.12 RETRANQUEO DE FACHADA. (D)

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.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje cuya cota superior no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Escalones de acceso a la planta baja.
- Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.

5.4.13 RETRANQUEO A LINDERO. (D)

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:

- Rampas de garaje cuya cota superior no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Escalones de acceso a la planta baja.
- Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
- Cuerpos volados, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo
- Pistas y elementos deportivos de hasta cuatro (4 m) de altura de cualquier elemento construido.

5.4.14 ÁREA DE MOVIMIENTO. (D)

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.



5.4.15 SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES (D)

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

5.4.16 EDIFICACIÓN LIBRE (D)

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

5.5 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.5.1 OCUPACIÓN DE PARCELA. (E)

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.

5.5.2 SUPERFICIE OCUPADA. (E)

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

5.5.3 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN POR PLANTA (E)

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

5.5.4 SUPERFICIE LIBRE. (E)

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.

5.5.5 PATIO DE PARCELA. (D)

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.

5.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.6.1 EDIFICABILIDAD. (E)

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:



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

5.6.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO. (E)

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

5.6.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO. (E)

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

5.6.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE. (E)

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:

- I. No computarán como superficie edificable:
 - A. Los sótanos y semisótanos.
 - B. Las entreplantas, excepto en las viviendas unifamiliares.
 - C. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
 - D. Los soportales y pasajes.
 - E. Los espacios bajo cubierta, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 5.7.12.
- II. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
 - A. Balcones y miradores; no computan.
 - B. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
 - C. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
 - D. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
 - E. Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.
- III. Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie



ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

5.7 CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.7.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN. (E)

Es la distancia vertical en el plano de fachada entre *el nivel de rasante* y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

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.

5.7.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS. (E)

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.

5.7.3 ARISTA DE CORNISA O DE CORONACIÓN. (D)

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.

5.7.4 NIVEL DE RASANTE (D)

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.

5.7.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN. (D)

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

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

II. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la



altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):

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

- A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, 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.
- B. 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.

IV. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

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

V. OTRAS CONDICIONES.

- Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (3 m.) para la altura de cumbrera (h_1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 2).
- En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (h'), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 2.
- 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 5.7.12.

La Figura 1 expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:

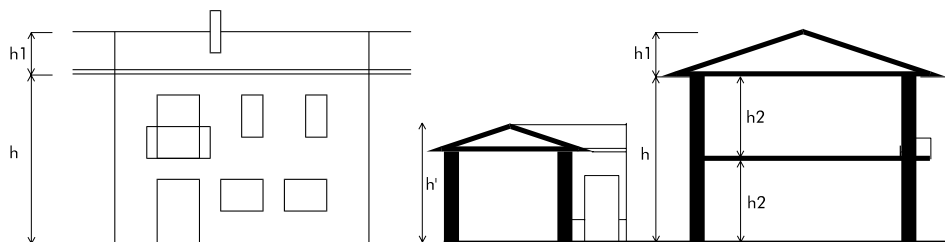


Figura 1. Alturas máximas de la edificación.

Altura máxima de la edificación (h).

Altura máxima de la edificación auxiliar (h')

Altura máxima de cumbrera (h₁).

Altura libre de planta (h₂)

5.7.6 ALTURA MÍNIMA. (D)

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.

5.7.7 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA. (D)

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.

5.7.8 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN. (D)

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

I. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1 metro sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

II. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal

III. PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

A. Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50 % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

B. Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un 50 % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de 1 m sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

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. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de



licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

IV. ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.
- C. En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- D. 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.
- E. Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

5.7.9 ALTURA DE PLANTA (D)

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

5.7.10 ALTURA LIBRE DE PLANTA. (D)

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.

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:

- I. Plantas tipo:
 1. Mínimo 250 cm.
 2. Máximo 300 cm.
- II. Plantas bajas:
 1. Mínimo 250 cm.
 2. Máximo 400 cm.
- III. Planta semisótano:
 1. Mínimo 250 cm.
 2. Máximo: No se define.
- IV. Planta sótano:
 1. Mínimo 230 cm.



2. Máximo: no se define.

- V. Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos sesenta centímetros (250 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).

5.7.11 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN (D)

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30°) sexagesimales.
- Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme.
- En las edificaciones con tres fachadas a viario público no será necesario construir una cubierta a tres aguas, permitiéndose el hastial triangular.
- Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).
- El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica, curva de coloración roja. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.
- Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
- 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.
- Quedan prohibidas las cubiertas planas en más de un 30 % de la superficie total de la cubierta, la zona plana no podrá tener un impacto visual en la percepción del edificio desde el viario público. En la zona del casco histórico sólo podrán realizarse terrazas en cubierta hacia el patio posterior, nunca en el faldón delantero. En cualquier caso el faldón deberá ser continuo.
- Las separaciones mínimas al alero, cumbrera y laterales serán de 1 metro.

5.7.12 PLANTA BAJO CUBIERTA. (D)

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:

- 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.
- Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.
- Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella que cumpla las condiciones de aislamiento reguladas para el uso residencial.
- Se podrán abrir huecos en fachada a ese espacio bajocubierta, respetando las condiciones de altura máxima en metros de cada ordenanza.
- 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.



5.7.13 CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA. (D)

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten las siguientes construcciones:

I. ELEMENTOS DECORATIVOS.

Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada, tales como antepechos, barandillas y remates ornamentales, que en ningún caso superarán la altura de ciento cincuenta centímetros (150 cm.) medidos verticalmente desde la cara inferior del forjado de la última planta.

II. ELEMENTOS TÉCNICOS.

Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

- A. Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.
- B. No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.
- C. Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) definido por la horizontal y por la línea de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética correcta e integrada en el entorno.
- D. Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura de cumbrera del cuerpo edificado, conforme a la ordenanza de aplicación, más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

5.7.14 BUHARDILLAS O BUHARDAS. (D)

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

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

- Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m.), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m.) de los extremos de la fachada a la que se abren.
- El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm.), medidos horizontalmente.
- La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m.).
- 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.
- 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.
- La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de la cubierta de 0,50 metros.



5.7.15 CUERPOS VOLADOS CERRADOS. (D)

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables 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.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor de seis (6) metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.
- En calles de ancho mayor o igual de seis (6) metros y menor de ocho (8) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de cuarenta (40) centímetros.
- En calles de ancho mayor o igual de ocho (8) metros y menor de diez (10) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.
- En calles de ancho mayor o igual de diez (10) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de un (1) metro.
- La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un (1) metro.
- Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un sesenta por ciento (60%) del frente de fachada del edificio.

Los cuerpos volados situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.16 MIRADORES. (D)

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 ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición...), siendo conforme a lo indicado en la tabla del artículo 5.7.2-III.
- La longitud total de los cuerpos volados de un edificio no superará el 60% de la longitud total de la fachada.

Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.17 BALCONES. (D)

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor o igual a seis (6) metros, se permiten vuelos de 30 centímetros.



- En calles de ancho mayor de seis (6), se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.
- La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m.) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.
- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (15) cm., excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.
- La longitud total de todos los cuerpos volados de un edificio no superará el 60% de la longitud total de la fachada.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

5.7.18 TERRAZAS. (D)

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación, exterior o interior, y con una profundidad que podrá alojarse parcialmente interior al plano de fachada.

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- En calles con ancho menor o igual a seis (6) metros, se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación de hasta 30 centímetros.
- En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación de hasta 80 centímetros.
- La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza, será de un (1) metro.
- En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.
- Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.

Las terrazas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.



Se permitirán asimismo terrazas descubiertas, que no computarán a efectos de edificabilidad. Estas terrazas no podrán volar sobre la alineación exterior. Deberán cumplir las condiciones señaladas para las terrazas techadas en lo relativo a barandillas.

5.7.19 ALEROS DE CUBIERTA. (D)

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).

Los aleros volados en edificaciones aisladas en el interior de la parcela podrán tener una dimensión máxima de noventa centímetros (90 cm). Podrán invadir el espacio de retranqueo de la edificación con un máximo de cuarenta centímetros (40 cm).

El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

5.8 CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.8.1 NORMAS GENERALES. (D)

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 y dimensión del edificio y sistema de 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, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta.

5.8.2 FACHADAS. (D)

I. COMPOSICIÓN.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se intentará adecuar la composición de la nueva fachada (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) con las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alféizares y molduras.

II. MATERIALES.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

- A. Revocos, lisos o a la tirolesa, con pigmentación preferentemente blanca o de tonos claros, o de colores tradicionales (añil, mazarrón, etc)..
- B. Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color blanco o tonos claros, o de colores tradicionales (añil, mazarrón, etc)..



- C. Piedra natural en trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.
- D. En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- E. Las medianerías tendrán el mismo tratamiento de la fachada.

III. CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA.

- La carpintería de ventanas se resolverá en función de la zona ordenanza correspondiente, respetando los materiales permitidos y prohibidos de la siguiente tabla:

MATERIAL DE CARPINTERÍA	ZONA DE ORDENANZA					
	CH	RE	FI /FE	IG	DG	TG
Madera	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Acero/Aluminio lacado color oscuro	SI	SI	SI	SI	SI	SI
PVC	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Aluminio anodizado	NO	SI	SI	SI	SI	SI
Acero inoxidable	NO	SI	SI	SI	SI	SI

- Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
- Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogos.
- Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
- Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.
- Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
- Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

IV. MEDIANERAS VISTAS.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal.

V. OTRAS CONDICIONES.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el capítulo 11 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.



5.8.3 ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN. (D)

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, contruidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas.

Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

I. MARQUESINAS.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos.

Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven.

No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación.

En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres metros (3 m) medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de un metro (1 m), salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a cincuenta centímetros (0,50 cm).

II. TOLDOS.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación.

Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte centímetros (220 cm) (permitiéndose ciento noventa centímetros, 190 cm, para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a un metro (1 m) debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del encintado de aceras.

Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

III. MUESTRAS.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación.

Los anuncios paralelos al plano de fachada podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente máximo de veinte centímetros (20 cm) del plano de fachada y con una altura máxima de noventa centímetros (90 cm) cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta centímetros (70 cm) cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas.

Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada.

En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis metros (6 m) siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma.



En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

IV. BANDERINES.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso e arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación.

Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada.

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte centímetros (220 cm) en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm), medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del bordillo de calzada.

V. OTROS ELEMENTOS.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez centímetros (10 cm) respecto de la línea de fachada a excepción de la planta baja, en la que no podrán sobresalir.

Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja.

5.8.4 CERRAMIENTOS DE PARCELA. (D)

Se entiende por cierres de parcela, cercas o vallados, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,30 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.
- II. Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
- III. Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
- IV. En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- V. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.



5.9 CONDICIONES DE HIGIENE.

5.9.1 DEFINICIÓN. (D)

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.

5.9.2 CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL. (D)

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones higiénicas detalladas en el Decreto correspondiente sobre condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de Extremadura.

5.10 CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.10.1 DEFINICIÓN. (D)

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.

5.10.2 CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL. (D)

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones para instalaciones detalladas en el Decreto correspondiente sobre condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de Extremadura.

5.10.3 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN. (D)

I. 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 de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

5.10.4 CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO. (D)

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en la presente Normativa, con las excepciones expresamente recogidas para cada zona de ordenanza.

Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes.

Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.



5.10.5 CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES. (D)

I. INSTALACIONES DE GASES LICUADOS Y DERIVADOS DEL PETRÓLEO.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica y las normas de las propias compañías suministradoras.

II. CONDICIONES DE CUARTOS DE CALDERAS.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate.

III. ELEMENTOS TÉCNICOS DE INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV / radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio.

Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

IV. PORTERO AUTOMÁTICO.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

V. ANTENAS Y SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN.

Los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita el acceso a los Servicios de Telecomunicación conforme a la normativa técnica aplicable.

VI. SERVICIOS POSTALES.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio.

La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

VII. CLIMATIZACIÓN.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados / colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo.

En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización de aire que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

Los elementos integrantes del sistema de climatización en ningún caso podrán sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

VIII. PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Toda nueva construcción deberá cumplir la normativa vigente de prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.



6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

6.1 OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir a modo orientativo las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura 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.

6.2 URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.2.1 CONDICIONES DE DISEÑO. (D)

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 legislación sobre accesibilidad vigente en cada momento.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- I. Calidad de aspecto e integración ambiental.
- II. Adecuación a la exposición al frío y humedad en el invierno, y al soleamiento intenso del verano.
- III. 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.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Se podrá tratar al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior.

Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.



En el casco histórico se recomienda la utilización de materiales de calidad, siendo preferente la utilización de elementos cerámicos o piedras naturales, en adoquines o baldosas, según el carácter del espacio, siendo obligatorio el uso éstos en áreas estanciales. Las pendientes para desagüe se realizarán hacia el centro de la calzada.

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 un metro (1 m), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a un metro (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:

- A. Para aceras: Piedra natural, piezas cerámicas en tonos naturales, hormigón enlistonado, baldosa hidráulica, etc.
- B. Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, adoquín, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

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.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa.

6.2.2 ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA (D)

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 noventa centímetros (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 doscientos diez centímetros (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 un metro (1 m) para permitir el paso de una silla de ruedas.

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 quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

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 dos centímetros (2 cm).

En ningún caso los alcorques serán menores de sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.

La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros.

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (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.

6.2.3 DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS (D)

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 quinientos veinte centímetros (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).

I. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

- A. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- B. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- 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, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro nº 1.

II. 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 sesenta (60) centímetros 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 nº 2.

III. 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 cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

IV. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

CUADRO Nº.1			
SEGUNDA	SEPARACION ENTRE CONDUCTORES ELECTRICOS Y LA SEGUNDA CANALIZACION		POSICION RELATIVA CONDUCTORES
CANALIZACION DE SERVICIOS	DISTANCIA MINIMA EN PLANTA	DISTANCIA MINIMA EN CRUCE	ELECTRICOS Y 2ª CANALIZACION
GAS AGUA TELEFONO	0,20 metros	0,20 metros	El conductor eléctrico estará a mayor profundidad
OTRO CONDUCTOR ELECTRICO	0,25 metros	0,25 metros	

CUADRO Nº.2			
TIPO DE TUBERIA DE GAS	PRESION DE SERVICIO	SEPARACION CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRANEAS	
		PROXIMIDAD MINIMA EN PLANTA	PROXIMIDAD MINIMA EN CRUCE
Alta Presion B Alta Presion A	>12 bar 4 bar < p < 12 bar	0,40 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	0,20 metros	0,10 metros

6.2.4 CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS. (D)

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 mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.



3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
4. En parques de superficie superior a tres (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 sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (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 metros.

6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE. (D)

I. CAPTACIÓN

- A. 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 legalmente establecidos.
- B. 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.
- C. 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.
- D. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

II. ACUMULACIÓN

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

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

III. 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.

IV. CARACTERÍSTICAS DE LA RED DE AGUA

- A. La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.
- B. La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada adecuada. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.
- C. 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.
- D. 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.
- E. El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro 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.

6.4 RED DE ALCANTARILLADO (D)

6.4.1 CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED (D)

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, 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.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta centímetros (30 cm) de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres metros por segundo (3 m/sg). En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos metros por segundo (2 m/sg).

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 desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.



Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo.

En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis metros cúbicos ($0,6 \text{ m}^3$) para las alcantarillas de treinta centímetros (30 cm) y de un metro cúbico (1 m^3) para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

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%).

Las aguas pluviales se recogerán en el interior de la parcela previo a su vertido a la red general.

Los coeficientes de escurrimiento adoptados deberán justificarse.

No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre.

Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta metros (50 m) y en los visitables a menos de trescientos metros (300 m) y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

6.4.2 MATERIALES DE LAS TUBERÍAS (D)

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.

6.4.3 ZANJAS (D)

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (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 nueve metros (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 un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros 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 quince (15)



centímetros 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 hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

6.4.4 JUNTAS (D)

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.

6.4.5 PRESIÓN INTERIOR (D)

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 un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm²).

6.4.6 ACOMETIDAS DOMICILIARIAS(D)

- 1) 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. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales.

6.4.7 CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL (D)

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.).

Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

6.4.8 TRATAMIENTO DE VERTIDOS (D)

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 la presente normativa.



6.5 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.5.1 CENTROS DE TRANSFORMACIÓN. (D)

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.

6.5.2 REDES (D)

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 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

En el Suelo Urbano y Urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

6.6.1 RECOMENDACIONES GENERALES. (D)

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 deben 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 el resto del viario y espacios públicos.

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

En intersecciones de vías se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco metros (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 tres con cinco metros (3,5 m).

Deberán cumplirse los reglamentos nacionales y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento.



6.6.2 LUMINARIAS. (D)

Según el tipo, modelo y características de las lámparas y equipos definidos por el Ayuntamiento.

6.7 RED DE RIEGO E HIDRANTES

6.7.1 TUBERÍAS (D)

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 ochenta milímetros (80 mm) y cien milímetros (100 mm) respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (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 sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez centímetros (10 cm) de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez centímetros (10 cm) por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte centímetros (20 cm) de altura.

6.7.2 BOCAS DE RIEGO (D)

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 cuarenta metros (40 m) como media.

6.7.3 HIDRANTES (D)

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con la normativa vigente.



7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1 ALCANCE Y CONTENIDO

7.1.1 OBJETO. (D)

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establece este Plan y el Catálogo de Protección complementario.

7.1.2 CLASES. (D)

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en el presente Título se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- B. Protección del espacio urbano.
- C. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.
- D. Protección de Carreteras.

7.1.3 RESPONSABILIDADES. (D)

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio natural como del urbano corresponde, en primer lugar, 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 estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden.

7.2 PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL

7.2.1 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. (E)

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en este Plan General.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (escombros y basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Contaminación atmosférica.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.



- Protección frente a contaminación radiactiva.
- Impacto ambiental.
- Actividades con utilización de armas de fuego (militares, campos de tiro deportivo, etc).

7.2.2 VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS). (E)

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 de Residuos vigente.

7.2.3 VERTIDOS LIQUIDOS (AGUAS RESIDUALES). (E)

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se ajustarán a lo regulado por la Ley de aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y a la normativa vigente en cada momento.

7.2.4 PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA. (E)

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 de Protección del Medio Ambiente Atmosférico y a la normativa vigente en cada momento.

7.2.5 PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA. (E)

Se estará a lo dispuesto por la Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

7.2.6 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO. (E)

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

7.2.7 PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIATIVA. (E)

A los efectos de calificación de estas actividades, se estará a lo dispuesto en la Ley reguladora de la Energía Nuclear y en el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas.

7.2.8 PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL. (E)

Deberán someterse a evaluación ambiental y con independencia de la clase de suelo en que se planteen, las actividades fijadas en la normativa vigente que legalmente sea de aplicación tanto estatal como autonómica.

7.2.9 PROTECCIÓN DE LA AVIFAUNA CONTRA LA COLISIÓN. (E)

Se recuerda el Decreto 47/2004, de 24 de abril en relación con el RD 1432/2008 que en su art 4.1b establece las medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución.



7.2.10 SOBREEXPLOTACIÓN DEL AGUA (E)

Se aconseja incorporar medidas de ahorro de agua en los mecanismos de la fontanería doméstica.

7.2.11 INTEGRACIÓN BIOCLIMÁTICA. (E)

Con ello se busca conseguir que las nuevas edificaciones aprovechen los parámetros climáticos de la zona como medida de ahorro de energía en climatización (calor y frío) de las viviendas. En Suelo No Urbanizable (y siempre que sea posible por la alineación de las calles en Suelo Urbano) se buscará que la orientación de las futuras viviendas y sus huecos ayude a un ahorro energético y, por tanto, disminución de emisiones contaminantes a la atmósfera.

7.2.12 EMPLEO DE ENERGÍA SOLAR EN AGUA CALIENTE.(E)

Como medida de ahorro energético y disminución de emisión de partículas contaminantes a la atmósfera, en las nuevas edificaciones del ámbito del Plan se recuerda que deberán cumplir la Ley 1/2002 del 21 de mayo para calentamiento de agua caliente.

7.3 PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO

7.3.1 CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES. (D)

1. Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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.

2. Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento o 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.

7.3.2 CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS. (D)

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares 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, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.3 ANUNCIOS. (D)

I. Se prohíbe expresamente:

- A. La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.



- B. La publicidad acústica.
- II. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:
- A. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
 - B. Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
 - 1. Que el ancho de la calle sea superior a 6 metros.
 - 2. Que se dispongan dejando una altura libre mínima desde el pavimento de la acera de 3,5 metros.
 - 3. Que su vuelo no sea superior a 1,20 metros.
 - C. 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.
 - D. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
 - E. 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.
 - F. 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.
 - G. Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento.

7.3.4 SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO. (D)

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas.

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.

7.3.5 TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS. (D)

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 los edificios afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, se autorizará la realización de despliegues aéreos siguiendo los previamente existentes.



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 estar situados de forma que sobresalgan de los paramentos de fachada a 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.

7.3.6 OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS. (D)

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.

7.3.7 SERVIDUMBRES URBANAS. (D)

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.).

7.3.8 SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS. (D)

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

7.3.9 VEGETACIÓN. (D)

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.

7.3.10 LIMPIEZA. (D)

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.

7.4 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO-ARTÍSTICO.

7.4.1 CATÁLOGO DE PROTECCIÓN. (E)

En correspondencia con lo establecido en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, el presente Plan General incluye el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico



y arquitectónico detectados en el Término Municipal, que merecen de algún tipo de protección especial para su conservación.

Dicho catálogo incluye los elementos del municipio declarados Bien de Interés Cultural, Bienes Inventariados y otros elementos del patrimonio histórico y cultural de Extremadura, y están sujetos al régimen específico de protección establecido por la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

La relación de los elementos catalogados, junto con la normativa específica que les es de aplicación, se incluye en el Catálogo de Protección que forma parte de este Plan General como documento anexo.

Los elementos incluidos en dicho catálogo podrán ser ampliados con posteriores aportaciones, incorporándose otros nuevos conforme a la tramitación establecida en el artículo 149 del Reglamento de Planeamiento, de manera autónoma del Plan General.

7.4.2 VÍAS PECUARIAS. (E)

Las vías pecuarias son las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo 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 el Plano de Ordenación nº 1, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. 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 su normativa estatal y autonómica de desarrollo.

7.5 PROTECCIÓN DE CARRETERAS

7.5.1 CARRETERAS (E)

Se deberán tener en cuenta las determinaciones del Capítulo IV. Uso y Defensa de la Carretera, de la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura, concretamente lo establecido en los artículos 22 al 36 de dicha ley.

7.6 PROTECCIÓN DE MONTES PÚBLICOS

7.6.1 MONTES PÚBLICOS (E)

Se deberán tener en cuenta las determinaciones del Capítulo II -Régimen jurídico de los montes públicos- de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, concretamente lo establecido en el artículo 15 de dicha ley.



8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

8.1 DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

8.1.1 DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS (E)

Constituyen los sistemas 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.

8.1.2 SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. (E)

Los sistemas se dividen en generales o locales, en función de su significación como elemento de ordenación general o de ordenación detallada:

1. Los Sistemas Generales o red básica dotacional son 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 estructura general y orgánica de la ordenación del territorio establecida por el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.
2. Los Sistemas Locales o red secundaria dotacional son el conjunto de dotaciones urbanísticas, públicas o privadas, al servicio de ámbitos de ordenación detallada. Están formados elementos urbanos de dotación colectiva con alcance de servicio más limitado a ámbitos concretos, completando el papel de los sistemas generales en el conjunto del municipio.

8.1.3 CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS (E)

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se clasifican de la siguiente manera:

1. Sistema de la Red Viaria.
2. Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
3. Sistema de Equipamientos.
4. Sistema de Infraestructuras.

8.1.4 REGULACIÓN. (E)

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 estructura general del territorio definida por los Sistemas Generales.

8.2 OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES

8.2.1 PROCEDIMIENTOS DE OBTENCIÓN (E)

Los Sistemas Generales se localizan preferentemente 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 la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura:



I. 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.

II. EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Mediante los instrumentos previstos en la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

III. 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 la Ley 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.

8.3 OBTENCIÓN DE SISTEMAS LOCALES.

8.3.1 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANO. (E)

La cesión de terrenos calificados como sistema local público en suelo urbano, se realizará de manera obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en desarrollo de los deberes de los propietarios de terrenos en esta clase de suelo, conforme a la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Como excepción a lo anterior, se aplicará el procedimiento de expropiación forzosa en aquellas situaciones concretas donde las circunstancias específicas impidan la delimitación de unidades de actuación o la asignación de la carga a una actuación aislada.

8.3.2 SISTEMAS LOCALES EN SUELO URBANIZABLE. (E)

En esta clase de suelo, los sistemas locales están constituidos por las dotaciones públicas reguladas para cada tipo de sector en la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y deberán cederse gratuitamente al Ayuntamiento en la gestión del Plan Parcial correspondiente.

8.4 EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS.

8.4.1 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. (E)

Las ejecuciones de las obras e instalaciones de los sistemas generales será acometida de acuerdo con los siguientes criterios de asignación, conforme a lo detallado en el Estudio Económico del Plan General.

1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.
2. Por los particulares, tan sólo para aquellos sistemas indicados expresamente por la presente normativa, quedando su ejecución material asignada a los propietarios de los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado en que así se indique.
3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

En Suelo Urbanizable, los elementos de Sistema General cuyo coste de ejecución se asigna a los particulares, podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento con anterioridad a la iniciativa de los propietarios. En tal caso, el coste de inversión quedará como un saldo a resarcir por los propietarios ante el Ayuntamiento como requisito previo indispensable para la Aprobación Inicial del correspondiente



Programa de Ejecución. Dicho coste será actualizado conforme al IPC interanual por el tiempo transcurrido entre la ejecución de la actuación y la presentación de dicho proyecto.

En función de la naturaleza específica de cada actuación municipal en la ejecución de Sistemas Generales, el Ayuntamiento podrá repercutir la totalidad o parte de los costes de ejecución a los propietarios a través de contribuciones especiales.

8.4.2 EJECUCIÓN DE SISTEMAS LOCALES. (E)

Los costes de ejecución de las obras correspondientes a sistemas locales de viario y de zonas verdes, corresponden a los propietarios de los terrenos en suelo urbanizable y suelo urbano en que se encuentren, en aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

8.5 SISTEMA DE LA RED VIARIA PÚBLICA

8.5.1 DEFINICIÓN. (E)

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.

8.5.2 CLASIFICACIÓN. (E)

Dentro del Sistema de la Red Viaria cabe distinguir:

A. Sistema General de la Red Viaria (RV), constituido por:

1. Viario de primer orden:

La Red Viaria de carreteras de titularidad estatal, autonómica y provincial; sus enlaces, y travesías urbanas de las mismas.

2. Viario de segundo orden:

- Viario estructurante en zonas urbanas y aptas para urbanizar.
- Caminos Vecinales Estructurantes.

La siguiente tabla recoge los distintos elementos del Sistema General de la Red Viaria Pública, junto con su descripción, titularidad y asignación a efectos de obtención y ejecución.

La asignación del coste de ejecución a sectores de Suelo Urbanizable, se establece sin perjuicio de la posibilidad de ejecución inmediata por parte del ayuntamiento, quien podrá repercutir los costes a posteriori sobre los propietarios del sector.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TITULAR	OBTENCIÓN DE SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
RV-1 (EX203)	De la N-V a Plasencia (Antigua C-501, Alcorcón – Plasencia)	Junta de Extremadura	Obtenido	Ejecutado
RV-2 (CV-42)	Tejeda de Tiétar a Pasarón de la Vera	Ayuntamiento	Obtenido	Ejecutado
RV-3 (CV-31.1)	Tejeda de Tiétar a Arroyomolinos de la Vera	Ayuntamiento	Obtenido.	Ejecutado
RV-4	Camino Vecinal a Gargüera	Ayuntamiento	Obtenido.	Ejecutado
RV-5	Camino de Servicio del Canal	C.H.T - Mº de	Obtenido.	Ejecutado



CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	TITULAR	OBTENCIÓN DE SUELO	CARGA DE EJECUCIÓN
	del Embalse de Rosarito	Fomento.		
RV-6	Colada Vereda del Rey	Junta de Extremadura	Obtenido.	Ejecutado

B. Sistema Local Viario:

1. Red de Calles Urbanas, no incluidas en Sistema General, tanto de uso de vehículos como peatonal.
2. Caminos públicos y servidumbres de paso en Suelo no Urbanizable.

En los planos de ordenación se distinguen los elementos generales y locales de este sistema, distinguiéndose individualizadamente a través de los códigos de la tabla anterior.

8.5.3 CONDICIONES DE EJECUCIÓN. (E)

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

8.5.4 RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO. (E)

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. 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

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

CARRETERAS ESTATALES Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.				
TIPO DE VÍA	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.	General: 50 m. Variantes: 100 m.
Resto de vías	3 m.	8 m.	50 m.	General: 25 m. Variantes: 100 m.

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



CARRETERAS AUTONÓMICAS Y PROVINCIALES Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.				
TIPO DE VÍA	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	15 m.

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

8.5.5 RÉGIMEN DEL SISTEMA LOCAL VIARIO. (E)

I. SUELO URBANO.

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

II. SUELO URBANIZABLE.

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

III. SUELO NO URBANIZABLE.

Los caminos públicos rurales en Suelo No Urbanizable, establecerán una línea límite para edificaciones y cerramientos de parcela situados en sus márgenes según lo fijado en la legislación vigente.

8.6 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (E)

8.6.1 DEFINICIÓN. (E)

Constituye el Sistema de Espacios Libres Públicos 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.

8.6.2 CLASIFICACIÓN. (E)

El presente Plan General distingue dos categorías dentro de los Espacios Libres Públicos, diferenciadas convenientemente en los planos de ordenación:

I. SISTEMA GENERAL.

Está formado por aquellos elementos del Sistema de Espacios Libres cuyo alcance de servicio o su significación en el municipio trasciende al ámbito local de su entorno inmediato.

Se destacan en los planos de ordenación a través de la asignación de un código específico que permite su identificación conforme a la siguiente tabla:



CÓDIGO	NOMBRE O SITUACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASE DE SUELO	OBTENCIÓN
ZV nº 9	Parque Municipal	2.022,85	Urbano	Ya es público
ZV nº 14	Parque de la Ermita	818,42	Urbano	Ya es público
ZV nº 15	Parque de la Ermita	998,04	UA-13	Privado, incluido en la UA
ZV nº 16	Parque de la Ermita	828,64	UA-12	Privado, incluido en la UA
ZV nº 19	Parque Municipal Valdeífigos	26.747,08	Urbano	Ya es público
ZV nº 22, 23 y 24	Parque Municipal Valdeífigos	5.755,17	Urbano	Ya es público
TOTAL		37.109,20		

II. SISTEMA LOCAL.

Está formado por el resto de elementos del Sistema de Espacios Libres que no tienen la consideración de sistema general.

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.

Los elementos cuya obtención se asigna como cesión gratuita a cargo de algún sector de Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Delimitado, se cuantifican en la ficha correspondiente a cada sector de las contenidas en el Título 13 de la presente Normativa.

8.6.3 REGULACIÓN. (D)

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogidas en la correspondiente ficha del capítulo 12 de la presente Normativa.

El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el artículo 6.2.4 de la presente Normativa.

8.7 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

8.7.1 DEFINICIÓN. (E)

Constituye el sistema de equipamientos 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 transporte, 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.

8.7.2 CLASIFICACIÓN. (E)

Los distintos elementos del Sistema de Equipamientos se indican gráficamente en los Planos de ordenación, estando acompañados con el código SG los Sistemas Generales y SL los Sistemas Locales. 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,

- EA: Servicios de la Administración.
- EC: Equipamiento Cultural.



- ED: Equipamiento Educativo - Docente.
- ES: Equipamiento Sanitario y Asistencial.
- DP: Equipamiento Deportivo.
- ER: Equipamiento Religioso.
- CM: Cementerio.
- OE: Otros equipamientos y Equipamiento Genérico.

Las siguientes tablas recogen una identificación más precisa de cada uno de los elementos, diferenciando equipamientos en Sistema General y Sistema Local, uso específico, superficie, ordenanza de edificación aplicable, titularidad y forma de obtención, en su caso.

No quedan recogidos en la tabla los Sistemas Locales que habrían de obtenerse por cesión gratuita en los Sectores y Áreas de Suelo Urbanizable que aún no tienen Plan Parcial en tramitación, ya que corresponde a esta figura de desarrollo su determinación precisa.

CÓDIGO	USO ESPECÍFICO	SG/SL	SUPERFICIE (m ²)	CLASE DE SUELO	TITULAR	OBTENCIÓN
EA-1	Ayuntamiento Tejada	SG	163,14	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EA-2	Ayuntamiento Valdeñigos	SG	109,17	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-1	Hogar de mayores	SG	663,11	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-2	Nave multiusos	SG	608,61	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-3	Espacio joven	SG	169,57	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
EC-4	Dotacional genérico	SL	1.401,44	SUNC	Ayuntamiento	Adscrito UA 2
EC-5	Casa Cultura Valdeñigos	SG	335,19	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ED-1	CRA Vera Tiétar	SG	2.098,31	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ED-2	CRA Vera Tiétar Valdeñigos	SG	1.106,22	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ED-3	CRA Vera Tiétar Valdeñigos	SG	987,91	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ES-1	Consultorio médico	SG	195,07	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
ES-2	Consultorio médico Valdeñigos	SG	393,09	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-1	Pista baloncesto	SG	2.018,39	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-2	Piscina	SG	5.027,06	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-3	Zona deportiva Valdeñigos	SG	6.506,09	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
DP-4	Pistas deportivas Valdeñigos	SG	4.436,90	SUC	Ayuntamiento	Ya es público
CM-1	Cementerio	SG	2.382,32	SNU	Ayuntamiento	Ya es público
CM-2	Cementerio Valdeñigos	SG	726,63	SNU	Ayuntamiento	Ya es público
ER-1	Iglesia de San Miguel	SL	558,65	SUC	Diócesis de Plasencia	Mantiene titular
ER-2	Ermita del Cristo	SL	225,30	SUC	Diócesis de Plasencia	Mantiene titular
ER-3	Ermita de San Sebastian	SL	122,79	SUC	Diócesis de Plasencia	Mantiene titular
ER-4	Iglesia de S.I. Concepción	SL	319,68	SUC	Diócesis de Plasencia	Mantiene titular
OE-1	Equipamiento Genérico UA 1	SL	1.716,11	SUNC	Ayuntamiento	Privado, incluido en la UA
OE-2	Equipamiento Genérico SUB 1	SL	2.788,23	S.Uble	Ayuntamiento	Privado, incluido en UA del SUB



OE-3	Equipamiento Genérico UA V3	SL	180,0	SUNC	Ayuntamiento	Privado, incluido en la UA
TOTAL			34.450,14			

8.7.3 REGULACIÓN. (D)

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

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..

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

8.8 SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

8.8.1 DEFINICIÓN. (E)

El Sistema de Infraestructuras está formado 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.

8.8.2 CLASIFICACIÓN. (E)

Atendiendo a la naturaleza específica de cada infraestructura, se establece la siguiente clasificación.

A. Sistema General.

Está constituido por:

1. IN-1: Captación de agua potable Embalse de las Moreras;
2. IN-2: Captación de agua potable Embalse del Charco;
3. IN-3 y 4: Captación de agua potable pozos de sondeo en piscina;
4. IN-5: Captación de agua potable de Río Tiétar;
5. IN-6: Depósito de agua potable de Polígono 1 parcela 18
6. IN-7 Depósito de agua potable de Polígono 1 parcela 80006
7. IN-8: Depuradora de aguas residuales Polígono 8 parcela 20.
8. IN-9: Depósito agua potable. Valdeñigos.
9. IN-10: Central Eléctrica;



10. Además:

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

B. Sistema Local.

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, televisión por cable, gas, etc.

8.8.3 CONDICIONES DE APLICACIÓN. (E)

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en el Título 6 de la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

8.8.4 RÉGIMEN DEL SUELO. (E)

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.

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 nº 1.



9. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

9.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN (E)

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 la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General de Ordenación.

Conforme a la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el presente Plan diferencia dos categorías dentro de esta clase de suelo:

- 1) SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.
- 2) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos, pero que precisan de ciertas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de dotaciones, y en determinadas situaciones deban ser objeto de equidistribución entre los propietarios afectados.

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

9.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. (E)

La Ley del Suelo Estatal así como la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, establecen las reglas particulares que han de regir en la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

9.3 DESARROLLO.

9.3.1 DETERMINACIONES GENERALES (E)

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en el capítulo 2.2 de la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

La ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 2.2.6 de esta Normativa.

9.3.2 SUELO URBANO CONSOLIDADO. (E)

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 el artículo 2.2.1 de 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 2.2.6 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.



9.3.3 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (D)

El presente Plan General establece la identificación del Suelo Urbano No Consolidado, bien por zonas concretas de suelo urbano no consolidado incluidos en AA, actuaciones aisladas, en base a lo establecido en el Art. 9.2.b sujetas al régimen de derechos y obligaciones fijados por la Ley para este tipo de suelo o bien mediante la delimitación en unidades de actuación UA determinando una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan a esta normativa.

9.3.4 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA. (E)

Con carácter de Determinación de Ordenación Detallada, el presente Plan General establece la delimitación de Unidades de Actuación sobre el Suelo Urbano No Consolidado, de tal manera que la totalidad del ámbito de cada sector definido en esta clase de suelo será una unidad de actuación.

9.4 CALIFICACIÓN (E)

A los efectos de regular los distintos usos asignados a los suelo incluidos en suelo urbano, el presente Plan General realiza calificación de suelo pormenorizada, detallada en el Plano de Ordenación nº 2, estableciendo las siguientes áreas de uso homogéneo:

1. Casco Histórico
2. Residencial de Ensanche
3. Industria General
4. Terciario General
5. Dotacional General
6. Parques y Jardines

9.5 ZONAS DE ORDENANZA. (E)

9.5.1 DEFINICIÓN (E)

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.

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.

9.5.2 DETERMINACIONES (E)

Las determinaciones propias de cada zona de ordenanza se recogen en las fichas de la presente Normativa, indicando para cada zona:

1. La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.
2. 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.
3. La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en el apartado 4.3 de esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación



de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en el apartado 4.4 y siguientes también de esta normativa.

9.5.3 CUADRO RESUMEN.

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen:

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PREDOMINANTE
1	Casco Histórico CH	Residencial
2	Residencial de Ensanche RE	Residencial
3	Industria General IG	Industrial
4	Terciario General TG	Terciario
5	Dotacional General DG	Dotacional
6	Parques y Jardines ZV	Zonas Verdes

9.6 DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES. (D)

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.



10. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

10.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN.

10.1.1 DELIMITACIÓN. (E)

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o No Urbanizable, conforme al criterio de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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

Nº	NOMBRE	SUPERFICIE	USO
1	SUB 1	34.672,89	INDUSTRIAL

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

Presenta su ordenación detallada completa conforme a la disposición adicional tercera, 2ª de la LSOTEX y establece unas reservas dotacionales adaptadas a lo fijado en la disposición adicional tercera, 4ª de la LSOTEX.

10.2 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. (E)

La Ley del Suelo Estatal establece el régimen de derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable. Así como en la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura se establecen las reglas particulares que han de regir en la aplicación de dicho régimen general en los municipios de esta Comunidad Autónoma.

10.3 DESARROLLO. (E)

10.3.1 DETERMINACIONES GENERALES (E)

El presente Plan General establece los sectores que integran el Suelo Urbanizable del municipio, determinando para cada sector una serie de condiciones específicas de desarrollo que se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en esta normativa.

10.3.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN. (E)

Cada sector se desarrollará mediante Actuaciones Integradas, sobre cada una de las Unidades de Actuación que para cada sector establezca el instrumento de planeamiento correspondiente. Todo ello conforme a la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El mecanismo de gestión será conforme al sistema de actuación determinado para cada Unidad de Actuación, ajustándose a lo previsto para cada sistema la mencionada Ley. Ello sin perjuicio de la posible gestión mediante los mecanismos complementarios de Ocupación Directa y de Convenios Urbanísticos previstos en dicha Ley.



10.3.3 AGRUPACIÓN DE AREAS DE REPARTO. (E)

El presente Plan General establece un Área de Reparto para cada sector delimitado en Suelo Urbanizable, incluyendo también, en su caso, los sistemas generales asignados a cada sector.

10.3.4 EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS. (E)

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.

10.3.5 OBRAS Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. (E)

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.

10.3.6 EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES. (E)

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 la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

10.3.7 PARCELACIÓN. (E)

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.

10.3.8 ENTIDADES URBANÍSTICAS DE CONSERVACIÓN. (E)

Con base en lo previsto en la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y el artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística (RD 3288/78), 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.

10.4 CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO (E)

En la presente normativa, se recogen una serie de 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 del sector.



10.4.1 PARÁMETROS DE ORDENACIÓN GENERAL. (D)

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 de esta normativa.

En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones:

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 fijada para el sector o en su caso a través de un Plan Parcial aprobado para el sector.
3. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:
 - El uso predominante.
 - Los usos compatibles.
 - 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.



11. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

11.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL. (E)

11.1.1 DELIMITACIÓN (E)

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 nº 1, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal.

• En conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, Plan Territorial de la Vera 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad 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.

11.1.2 CATEGORÍAS (E)

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y a las previsiones del Plan Territorial de la Vera.

Se adscriben a esta clase de suelo en todo caso los terrenos cuya clasificación resulta de lo dispuesto en la letra d) del apartado anterior.

I. SUELO NO URBANIZABLE (SNU).

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

1. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable Común se incluyen los suelos inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, por sus características



físicas, por su innecesidad para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el modelo territorial adoptado por los instrumentos de ordenación del territorio.

II. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN (SNUP).

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

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES (SNUP-AC).

Se corresponde con las áreas protegidas que engloban los cursos de agua del término municipal que no se hayan dentro de las ZEPAS, LICS y CORREDOR ECOLÓGICO.

2. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE AREAS PROTEGIDAS (SNUP-NAP)

Se corresponde con las áreas protegidas que engloban a las ZEPAS, LICS y CORREDOR ECOLÓGICO, y cursos de agua del término municipal, conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986). A su vez los ámbitos representados tienen correspondencia con los definidos en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" del Plan Territorial de la Vera, son elementos del paisaje de extensión variable que permiten la continuidad espacial de enclaves de singular relevancia y definidos con la categoría de "Corredor Territorial Ecológico y de Biodiversidad (esquema)" y "Corredor Territorial Ecológico y de Biodiversidad (detallado)".

3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL HABITAT (SNUP-NH)

Quedan definidos dentro de esta protección todos los suelos no urbanizables que por su valor actual relativo a consideraciones ecológicas, paisajísticas o productivas merecen preservarse además de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales. Se corresponde además con los definidos en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" del Plan Territorial de la Vera, con la categoría de "Protección Ambiental".

4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DEHESA Y GANADERIA (SNUP-EDG)

Esta figura comprende aquellos suelos no urbanizables, que exigen ser preservados de edificaciones y usos no relacionados directamente con la explotación ganadera de los mismos por su valor como pastos naturales. Se corresponde además con los definidos en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" del Plan Territorial de la Vera, con la categoría de "Protección Ganadera".

5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA E HIDROLÓGICA (SNUP-EAH)

Los ámbitos representados como "Alta Productividad Agrícola" se han protegido por la alta productividad y la fertilidad del terreno y la existencia de infraestructuras de riego. Se corresponde además con los definidos en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" del Plan Territorial de la Vera, con la categoría de "Protección de alta Productividad Agrícola".

6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRICOLA (SNUP-EA)

Quedan definidas bajo la figura de protección agrícola, aquellas áreas en las que destaca la fertilidad del terreno. Se corresponde además con los definidos en el plano o6



“Ordenación del suelo no urbanizable” del Plan Territorial de la Vera, con la categoría de “Protección Agrícola”.

7. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE INFRAESTRUCTURAS (SNUP-EI)

Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización.

2. Protección de Carreteras.

Conforme a:

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

3. Protección de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

Conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

8. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-C)

Protección de Vías Pecuarias. (Vereda del Rey) conforme al Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

11.1.3 ASIGNACIÓN A TIPOS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO. (E)

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 el capítulo 11.5 del presente Título, conforme a la siguiente tabla:

CATEGORÍA DE SNU	USOS								
	Residencial	Terciario	Aparcamiento	Dotacional: Equipamientos	Servicios Urbanos e Infraestructuras	Uso de Industria y Almacenes	Espacios Libres y Zonas Verdes	Agropecuario	Actividades especiales
SNUC	AU	AU	AU	AU	AU	AU	AU	PE	AU
SNUP-AC	PR	PR	PR	PR	AU(3,4)	PR	PR	PE	PR
SNUP-NAP	PR	PR	PR	PR	AU(3,4)	PR	PR	PE	PR
SNUP-NH									
• Tipo 1	PR	PR	PR	PR	AU(3,4)	PR	PR	PE	PR
• Tipo II	AU	AU	AU	AU	AU(3,4)	PR(6)	AU	PE	PR
SNUP-EDG	AU(5)	AU	AU	AU	AU	AU(1,6)	AU	PE	AU
SNUP-EAH	AU	AU	AU	AU	AU	AU(1,7)	AU	PE	AU
SNUP-EA	AU	AU	AU	AU	AU	AU(1)	AU	PE	AU
SNUP-EI	AU(4)	AU(4)	AU(4)	PR	PE(4)	AU(4)	AU(4)	PE	AU(4)
SNUP-C	AU(2)	AU(2)	AU(2)	PR	AU(3)	PR	AU(3)	PR	PR

(PR: prohibido) (AU: Autorizable) (PE: Permitido).

- (1) En SNUP-APAH Permitido el uso Agroindustrial. En el resto de suelos, autorizable el uso agroindustrial. El uso industrial autorizable excepcionalmente su implantación a través de las distintas figuras de planeamiento territorial o urbanística establecida en la LSOTEX, así como su innovación o revisión.



- (2) Autorizable solamente para la recuperación rehabilitación y ampliación de construcciones existentes de reconocido valor patrimonial previa acreditación documental vinculante de la Dirección General de Patrimonio Cultural y del Ayuntamiento.
- (3) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro, patrimonial ambiental o paisajístico relevante.
- (4) Sin perjuicio de limitaciones derivadas de legislación sectorial que regula cada infraestructura.
- (5) En SNUP-G El uso residencial debe estar vinculado a una explotación agropecuaria.
- (6) Autorizable las Instalaciones de producción de energías renovables. Solo en Tipo II. Prohibidas las instalaciones termosolares y parques eólicos.
- (7) Autorizables las instalaciones fotovoltaicas mediante estudio técnico redactado para cada caso particular demostrando la compatibilidad con el uso agrícola de las tierras sobre las que se sitúa. Las instalaciones de biomasa se permitirán cuando esté justificada su imposibilidad de implantarlas fuera de los cultivos de regadíos, y a su vez en el plan de explotación de las instalaciones quede de manifiesto el empleo de productos para la combustión procedentes de áreas limítrofes al regadío, entendiéndose esta actividad como complementaria al desarrollo de los regadíos de la zona.

11.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE. (E)

11.2.1 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO (E)

Conforme a lo establecido en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que establece el régimen de la propiedad en suelo no urbanizable, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos:

11.2.2 RESTRICCIONES AL USO. (E)

La ordenación urbanística de los terrenos y construcciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

11.2.3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES (E)

En los planos de ordenación y de infraestructuras del presente Plan General se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

11.2.4 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN (E)

Se entenderá por núcleo de población aquel asentamiento de uso predominante residencial desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueden demandar la dotación 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.

A los efectos de legitimación y autorización de actuaciones en suelo no urbanizable, se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir AL MENOS UNA de las siguientes condiciones:

- A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de cien (100) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
- B. Cuando existan más de tres (3) viviendas unifamiliares aisladas dentro de una circunferencia con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta (150) metros.



- C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
1. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
 2. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
 3. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

11.2.5 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 72 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable; a saber:

- A. Definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural.
- B. Concretar el trazado y funcionamiento de las redes de infraestructuras
- C. Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.

Los Planes Especiales a que hacen referencia los apartados anteriores no podrán afectar a la ordenación estructural del Plan General Municipal, debiendo cumplir tanto sus determinaciones como las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirá lo previsto en el Capítulo 3 de esta Normativa, siendo preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

11.2.6 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN (E)

Las actividades que pretendan localizarse en suelo no urbanizable, y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto conforme a lo legalmente establecido.

Régimen de Evaluación de actividades en Zonas integrantes de la Red Natura 2000. Informe de afección, descrito en el artículo 56 de la Ley 8/1998 de 26 de junio de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre.

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas. 2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.



11.3 DETERMINACIONES GENERALES SOBRE TIPOS DE ACTUACIONES.

En el presente capítulo se establecen las condiciones y requisitos exigibles a cada una de las actuaciones que se permiten en las distintas clases y categorías de Suelo No Urbanizable, detallándose asimismo la documentación y tipificación de la licencia que procede en cada caso.

11.3.1 DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE FINCAS (E)

1. Quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. La división de terrenos deberá ajustarse a lo que establecido respecto a parcela mínima por la Consejería de Agricultura en cada momento; en la actualidad y para el caso de Tejeda de Tiétar las superficies mínimas vigentes son:
 - Secano: 8 Has.
 - Regadío: 0,75 Has.

11.3.2 CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

1. 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.
2. Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3 metros el eje del camino.
3. El retranqueo será de 15 metros al eje del camino.

11.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA CADA CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE.

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su categoría, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo No Urbanizable clasificado como tal por el presente Plan General.

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

Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose preferentemente como material piedra del lugar o revoco tradicional para las fachadas; teja árabe roja; y carpintería de madera para el cierre de huecos.

11.4.1 LISTADO

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes claves edificatorias que se establecen.

CLAVE	NOMBRE / TIPOLOGÍA
SNUC	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN
SNUP-AC	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES
SNUP-NAP	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL DE AREAS PROTEGIDAS
SNUP-NH	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL HABITAT
SNUP-EDG	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DEHESA GANADERIA



CLAVE	NOMBRE / TIPOLOGÍA
SNUP-EAH	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA E HIDROLÓGICA
SNUP-EA	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA
SNUP-EI	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE INFRAESTRUCTURAS
SNUP-C	SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL DE VÍAS PECUARIAS

11.4.2 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN DE LAS CLAVES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada clave edificatoria de suelo no urbanizable. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

Las fichas indican para cada zona:

La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia clave.

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, distancias a linderos, etc. La definición y regulación de estos parámetros se detalla en la presente Normativa Urbanística.

La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en esta normativa a las categorías de principal o predominante, autorizable o compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos también de esta normativa.

Según lo dispuesto en el artículo 56 quarter de la Ley 8/1998 de 26 de junio de conservación de la naturaleza y espacios naturales de Extremadura, se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red natura 2000.

Conforme a lo siguiente:

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

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

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

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

- a) Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.
- b) Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo



regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.

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

4. El plazo para emitir el informe de afección a que se refiere este artículo será de 40 días naturales. De no emitirse el informe en el plazo establecido se entenderá que es positivo.



CLAVE: SNUC	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación. E	
DEFINICIÓN	Suelos inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, carentes de valores ambientales.	
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejeda de Tiétar.
	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación: E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Alturas: E	Dos plantas y 7 metros
	Edificabilidad: E	0,05 m ² /m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta.
	Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.
USOS DE LAS EDIFICACIONES	Uso Primario permitido: E	<ul style="list-style-type: none">• Agrícola.• Ganadero.
	Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E	<ul style="list-style-type: none">• Residencial.• Terciario.• Aparcamiento.• Dotacional, equipamientos.• Industrial (1), autorizable Cat 5. Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente.• Agroindustrial.• Otras actividades, actividades especiales.
	Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente
OBSERVACIONES	(1) Excepcionalmente, a través de las distintas figuras de planeamiento territorial o urbanístico establecidas en la LSOTEX, así como su innovación o revisión, se podrá implantar el uso Industrial. E	



CLAVE: SNUP-AC	SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES FLUVIALES	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación E	
DEFINICIÓN	Se corresponde con las áreas protegidas que engloban los más importantes cursos de agua del término municipal.	
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejeda de Tiétar.
	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Alturas: E	Dos plantas y 7 metros
	Edificabilidad: E	Uso agropecuario: 0,02 m ² /m ² Resto de usos: 0,01 m ² /m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta.
	Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.
USOS DE LAS EDIFICACIONES	Uso Primario permitido: E	<ul style="list-style-type: none">• Agrícola.(1) (2)• Ganadero. (1) (2)
	Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E	<ul style="list-style-type: none">• Infraestructuras (1).
	Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente
OBSERVACIONES	<p>(1) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro, patrimonial, ambiental o paisajístico relevante. E</p> <p>(2) Las construcciones e instalaciones deberán estar vinculadas a la explotación agrícola o ganadera donde se ubiquen y deberán ser adecuadas al ambiente a la función que les sea propia y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. E</p>	



CLAVE: SNUP-AC	SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN AMBIENTAL DE CAUCES FLUVIALES	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación E	
DEFINICIÓN	Se corresponde con las áreas protegidas que engloban los más importantes cursos de agua del término municipal.	
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejeda de Tiétar.
	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Alturas: E	Dos plantas y 7 metros
	Edificabilidad: E	Uso agropecuario: 0,02 m ² /m ² Resto de usos: 0,01 m ² /m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta.
	Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.
USOS DE LAS EDIFICACIONES	Uso Primario permitido: E	<ul style="list-style-type: none">• Agrícola.(1) (2)• Ganadero. (1) (2)
	Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E	<ul style="list-style-type: none">• Infraestructuras (1).
	Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente
OBSERVACIONES	<p>(1) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro, patrimonial, ambiental o paisajístico relevante. E</p> <p>(2) Las construcciones e instalaciones deberán estar vinculadas a la explotación agrícola o ganadera donde se ubiquen y deberán ser adecuadas al ambiente a la función que les sea propia y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente. E</p>	



CLAVE: SNUP-NH		SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN NATURAL DE HABITATS	
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Señalado en planos de ordenación. E	
DEFINICIÓN	Quedan definidos dentro de esta protección todos los suelos no urbanizables que por su valor actual relativo a consideraciones ecológicas, paisajísticas o productivas merecen preservarse además de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales. Se establecen dos tipos. Tipo I: prioritarios y Tipo II: no prioritarios. E		
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejada de Tiétar.	
	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación : E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Alturas: E	Tipo I: Una planta y 4 metros Tipo II: Dos plantas y 7 metros	
	Edificabilidad: E	Uso agropecuario: 0,03 m ² /m ² Resto de usos: 0,02 m ² /m ²	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta.	
	Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para nueva planta.	
USOS DE LAS EDIFICACIONES	Uso Primario permitido: E	<ul style="list-style-type: none">• Agrícola.• Ganadero.	
	Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E	<ul style="list-style-type: none">• Residencial, Cat. 1. sólo Unifamiliar aislada y sólo Tipo II• Terciario: Sólo Tipo II<ul style="list-style-type: none">➢ Hostelería.➢ Hospedaje.• Aparcamiento. Sólo vinculado a otros usos permitidos y autorizables. Sólo Tipo II• Dotacional, equipamientos:<ul style="list-style-type: none">➢ Cultural, espectáculos, salas de reunión. Sólo Tipo II➢ Educativo. Siempre que se trate de dotaciones relacionadas con la educación o la investigación. Sólo Tipo II➢ Asistencial. Sólo Tipo II➢ Deportivo. Sólo Tipo II➢ Infraestructuras.➢ Zonas verdes.• Agroindustrial. Sólo Tipo II• Instalaciones de producción de energías renovables. Solo Tipo II	
	Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente	
OBSERVACIONES	(1) Excepcionalmente, a través de las distintas figuras de planeamiento territorial o urbanístico establecidas en la LSOTEX, así como su innovación o revisión, se podrá implantar el uso Industrial. E		



CLAVE: SNUP-EDG		SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL DE DEHESA Y GANADERA	
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Señalado en planos de ordenación. E	
DEFINICIÓN	Esta figura comprende aquellos suelos no urbanizables, que exigen ser preservados de edificaciones y usos no relacionados directamente con la explotación ganadera de los mismos por su valor como pastos naturales. E		
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejada de Tiétar.	
	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Alturas: E	Dos plantas y 7 metros	
	Edificabilidad: E	Uso agropecuario: 0,03 m ² /m ² Resto de usos: 0,02 m ² /m ²	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta.	
	Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.	
USOS DE LAS EDIFICACIONES	Uso Primario permitido: E	<ul style="list-style-type: none">• Agrícola y Ganadero.	
	Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E	<ul style="list-style-type: none">• Residencial, Cat. 1, sólo unifamiliar aislada y vinculadas a explotación agropecuaria.• Terciario:<ul style="list-style-type: none">➢ Hostelería.➢ Hospedaje.• Aparcamiento. Cat 1 y en la Cat 2 sólo vinculado a otros usos permitidos y autorizables.• Dotacional, equipamientos:<ul style="list-style-type: none">➢ Cultural, espectáculos, salas de reunión.➢ Educativo. Siempre que se trate de dotaciones relacionadas con la educación o la investigación.➢ Asistencial.➢ Deportivo.➢ Infraestructuras y servicios urbanos.➢ Zonas verdes.• Industrial (1), autorizable Cat 5.• Agroindustrial.• Campamentos de turismo.• Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente. Prohibidas las instalaciones termosolares y parques eólicos.	
	Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente	
Monte de utilidad pública	En los suelos afectados por la categoría de Monte de utilidad pública será de aplicación lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 43/2003		
OBSERVACIONES	(1) Excepcionalmente, a través de las distintas figuras de planeamiento territorial o urbanístico establecidas en la LSOTEX, así como su innovación o revisión, se podrá implantar el uso Industrial. E		



CLAVE: SNUP-EAH		SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA E HIDROLÓGICA	
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Señalado en planos de ordenación. E	
DEFINICIÓN		Los ámbitos representados como "Alta Protección agrícola e hidrológica" se han protegido por la alta productividad y la fertilidad del terreno y la existencia de infraestructuras de riego. E	
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejeda de Tiétar.	
	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Alturas: E	Dos plantas y 7 metros	
	Edificabilidad: E	Uso agropecuario: 0,03 m ² /m ² Resto de usos: 0,02 m ² /m ²	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta	
	Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.	
USOS DE LAS EDIFICACIONES	Uso Primario permitido: E	<ul style="list-style-type: none"> • Agrícola, Ganadero. • Agroindustrial. 	
	Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial, Cat. 1, sólo Unifamiliar aislada. • Terciario: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Hostelería. ➢ Hospedaje. • Aparcamiento. Cat 1 y en la Cat 2 sólo vinculado a otros usos permitidos y autorizables. • Dotacional, equipamientos: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Cultural, espectáculos, salas de reunión. ➢ Educativo. Siempre que se trate de dotaciones relacionadas con la educación o la investigación. ➢ Asistencial. ➢ Deportivo. ➢ Infraestructuras y servicios urbanos. ➢ Zonas verdes. • Industrial (1). Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente. Prohibidas las instalaciones termosolares y parques eólicos. (2) 	
	Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente	
OBSERVACIONES		<p>(1) Excepcionalmente, a través de las distintas figuras de planeamiento territorial o urbanístico establecidas en la LSOTEX, así como su innovación o revisión, se podrá implantar el uso Industrial. E</p> <p>2) Autorizables las instalaciones fotovoltaicas mediante estudio técnico redactado para cada caso particular demostrando la compatibilidad con el uso agrícola de las tierras sobre las que se sitúa. Las instalaciones de biomasa se permitirán cuando esté justificada su imposibilidad de implantarlas fuera de los cultivos de regadíos, y a su vez en el plan de explotación de las instalaciones quede de manifiesto el empleo de productos para la combustión procedentes de áreas limítrofes al regadío, entendiéndose esta actividad como complementaria al desarrollo de los regadíos de la zona. E</p>	



CLAVE: SNUP-EA	SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación. E	
DEFINICIÓN	Quedan definidas bajo la figura de protección agrícola, aquellas áreas en las que destaca la fertilidad del terreno. E	
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejeda de Tiétar.
	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación: E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Alturas: E	Dos plantas y 7 metros
	Edificabilidad: E	Uso agropecuario: 0,03 m ² /m ² Resto de usos: 0,02 m ² /m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta
	Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.
USOS DE LAS EDIFICACIONES	Uso Primario permitido: E	<ul style="list-style-type: none">• Agrícola. Ganadero.
	Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E	<ul style="list-style-type: none">• Residencial, Cat. 1, sólo Unifamiliar aislada.• Terciario:<ul style="list-style-type: none">➢ Hostelería.➢ Hospedaje.• Aparcamiento. Cat 1 y en la Cat 2 sólo vinculado a otros usos permitidos y autorizables.• Dotacional, equipamientos:<ul style="list-style-type: none">➢ Cultural, espectáculos, salas de reunión.➢ Educativo. Siempre que se trate de dotaciones relacionadas con la educación o la investigación.➢ Asistencial.➢ Deportivo.➢ Infraestructuras y servicios urbanos.➢ Zonas verdes.• Industrial (1), autorizable Cat 5.• Agroindustrial.• Campamentos de turismo.• Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente. Prohibidas las instalaciones termosolares y parques eólicos
	Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente
OBSERVACIONES	(1) Excepcionalmente, a través de las distintas figuras de planeamiento territorial o urbanístico establecidas en la LSOTEX, así como su innovación o revisión, se podrá implantar el uso Industrial. E	



SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA E HIDROLÓGICA							
CLAVE: SNUP-EAH							
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación. E						
DEFINICIÓN	Los ámbitos representados como "Alta Protección agrícola e hidrológica" se han protegido por la alta productividad y la fertilidad del terreno y la existencia de infraestructuras de riego. E						
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	<table border="1"> <tr> <td>Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E</td> <td>Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejeda de Tiétar.</td> </tr> <tr> <td>Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. E</td> <td>La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.</td> </tr> </table>	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejeda de Tiétar.	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.		
Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejeda de Tiétar.						
Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.						
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	<table border="1"> <tr> <td>Alturas: E</td> <td>Dos plantas y 7 metros</td> </tr> <tr> <td>Edificabilidad: E</td> <td>Uso agropecuario: 0,03 m²/m² Resto de usos: 0,02 m²/m²</td> </tr> </table>	Alturas: E	Dos plantas y 7 metros	Edificabilidad: E	Uso agropecuario: 0,03 m ² /m ² Resto de usos: 0,02 m ² /m ²		
Alturas: E	Dos plantas y 7 metros						
Edificabilidad: E	Uso agropecuario: 0,03 m ² /m ² Resto de usos: 0,02 m ² /m ²						
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	<table border="1"> <tr> <td>Retranqueos de edificaciones: D</td> <td>15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta</td> </tr> <tr> <td>Retranqueos a linderos: D</td> <td>5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.</td> </tr> </table>	Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta	Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.		
Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta						
Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.						
USOS DE LAS EDIFICACIONES	<table border="1"> <tr> <td>Uso Primario permitido: E</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Agrícola, Ganadero. • Agroindustrial. </td> </tr> <tr> <td>Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> • Residencial, Cat. 1, sólo Unifamiliar aislada. • Terciario: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Hostelería. ➢ Hospedaje. • Aparcamiento. Cat 1 y en la Cat 2 sólo vinculado a otros usos permitidos y autorizables. • Dotacional, equipamientos: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Cultural, espectáculos, salas de reunión. ➢ Educativo. Siempre que se trate de dotaciones relacionadas con la educación o la investigación. ➢ Asistencial. ➢ Deportivo. ➢ Infraestructuras y servicios urbanos. ➢ Zonas verdes. • Industrial (1). Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente. Prohibidas las instalaciones termosolares y parques eólicos. (2) </td> </tr> <tr> <td>Usos prohibidos: E</td> <td>Los no permitidos expresamente</td> </tr> </table>	Uso Primario permitido: E	<ul style="list-style-type: none"> • Agrícola, Ganadero. • Agroindustrial. 	Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial, Cat. 1, sólo Unifamiliar aislada. • Terciario: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Hostelería. ➢ Hospedaje. • Aparcamiento. Cat 1 y en la Cat 2 sólo vinculado a otros usos permitidos y autorizables. • Dotacional, equipamientos: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Cultural, espectáculos, salas de reunión. ➢ Educativo. Siempre que se trate de dotaciones relacionadas con la educación o la investigación. ➢ Asistencial. ➢ Deportivo. ➢ Infraestructuras y servicios urbanos. ➢ Zonas verdes. • Industrial (1). Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente. Prohibidas las instalaciones termosolares y parques eólicos. (2) 	Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente
Uso Primario permitido: E	<ul style="list-style-type: none"> • Agrícola, Ganadero. • Agroindustrial. 						
Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial, Cat. 1, sólo Unifamiliar aislada. • Terciario: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Hostelería. ➢ Hospedaje. • Aparcamiento. Cat 1 y en la Cat 2 sólo vinculado a otros usos permitidos y autorizables. • Dotacional, equipamientos: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Cultural, espectáculos, salas de reunión. ➢ Educativo. Siempre que se trate de dotaciones relacionadas con la educación o la investigación. ➢ Asistencial. ➢ Deportivo. ➢ Infraestructuras y servicios urbanos. ➢ Zonas verdes. • Industrial (1). Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente. Prohibidas las instalaciones termosolares y parques eólicos. (2) 						
Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente						
OBSERVACIONES	<p>(1) Excepcionalmente, a través de las distintas figuras de planeamiento territorial o urbanístico establecidas en la LSOTEX, así como su innovación o revisión, se podrá implantar el uso Industrial. E</p> <p>2) Autorizables las instalaciones fotovoltaicas mediante estudio técnico redactado para cada caso particular demostrando la compatibilidad con el uso agrícola de las tierras sobre las que se sitúa. Las instalaciones de biomasa se permitirán cuando esté justificada su imposibilidad de implantarlas fuera de los cultivos de regadíos, y a su vez en el plan de explotación de las instalaciones quede de manifiesto el empleo de productos para la combustión procedentes de áreas limítrofes al regadío, entendiéndose esta actividad como complementaria al desarrollo de los regadíos de la zona. E</p>						



CLAVE: SNUP-EI		SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL INFRAESTRUCTURAS	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación. E		
DEFINICIÓN	Terrenos ocupados o a ocupar por infraestructuras y sus zonas de defensa no susceptibles de urbanización. E		
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejeda de Tiétar.	
	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Alturas: E	Dos plantas y 7 metros	
	Edificabilidad: E	Uso agropecuario: 0,03 m ² /m ² Resto de usos: 0,02 m ² /m ²	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta.	
	Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.	
USOS DE LAS EDIFICACIONES	Uso Primario permitido: E	<ul style="list-style-type: none"> • Agrícola (1). Ganadero (1). • Dotacional, equipamientos (1). <ul style="list-style-type: none"> ➢ Infraestructuras y servicios urbanos. 	
	Usos no Primarios admisibles: (Autorización autonómica previa) E	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial, Cat. 1 y 4.(1) • Terciario: (1) <ul style="list-style-type: none"> ➢ Hostelería. ➢ Hospedaje. • Aparcamiento.(1) Cat 1 y en la Cat 2 sólo vinculado a otros usos permitidos y autorizables. • Industrial (1) (2), autorizable Cat 5. • Agroindustrial (1). • Instalaciones de producción de energías renovables conforme a lo establecido en la legislación vigente.(1) Prohibidas las instalaciones termosolares y parques eólicos 	
	Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente	
OBSERVACIONES	<p>(1) Sin perjuicio del as limitaciones derivadas del a legislación sectorial que regula cada infraestructura. E</p> <p>(2) Excepcionalmente, a través de las distintas figuras de planeamiento territorial o urbanístico establecidas en la LSOTEX, así como su innovación o revisión, se podrá implantar el uso Industrial. E</p>		



CLAVE: SNUP-CA	SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN CULTURAL ARQUEOLÓGICA	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación. Contiene los suelos incluidos en las zonas arqueológicas recogidas en la Carta Arqueológica de Tejeda de Tiétar. E	
DEFINICIÓN	Se corresponde con las zonas arqueológicas recogidas en la Carta Arqueológica de Tejeda de Tiétar. Se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de Marzo del patrimonio Histórico y cultural de Extremadura. En los polígonos o enclaves inventariados no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente de la Junta de Extremadura E	
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Según tipo de SNUP donde se ubique.
	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. E	Según tipo de SNUP donde se ubique
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Alturas: E	Según tipo de SNUP donde se ubique
	Edificabilidad: E	Según tipo de SNUP donde se ubique
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Retranqueos entre edificaciones: D	Según tipo de SNUP donde se ubique
	Retranqueos a linderos: D	Según tipo de SNUP donde se ubique
USOS DE LAS EDIFICACIONES	Uso Primario permitido. E	Según tipo de SNUP donde se ubique
	Usos no Primarios Admisibles: (Autorización autonómica previa). E	Según tipo de SNUP donde se ubique
	Usos prohibidos: E	Según tipo de SNUP donde se ubique
OBSERVACIONES	En las zonas arqueológicas recogidas en la Carta Arqueológica de Tejeda de Tiétar se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999 de 29 de Marzo del patrimonio Histórico y cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección. En dichos enclaves inventariados no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente de la Junta de Extremadura E Todas las actividades aquí contempladas se ajustarán a lo establecido el Título III de la Ley 2/1999 de 29 de Marzo del patrimonio Histórico y cultural de Extremadura, en el Decreto 93/97 Regulador del actividad Arqueológica en Extremadura, así como la Ley 3/2011 de 17 de Febrero de 2011, de modificación parcial de la Ley 2/1999	



CLAVE: SNUP-C	SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN CULTURAL, vías pecuarias	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Señalado en planos de ordenación. E	
DEFINICIÓN	Quedan definidos dentro de esta protección todos los suelos no urbanizables incluidos en la Protección de Vías Pecuarias. (Vereda del Rey) conforme al Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura. E	
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS SEGREGACIONES	Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. E	Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Tejeda de Tiétar.
	Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. E	La catastral existente para usos que no necesiten calificación urbanística. Para los usos que necesiten calificación urbanística, la definida por la Ley del Suelo de Extremadura para cada uso.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Alturas: E	Una plantas y 4 metros
	Edificabilidad: E	Uso agropecuario: 0,03 m ² /m ² Resto de usos: 0,02 m ² /m ²
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Retranqueos de edificaciones: D	15 metros a eje de caminos o vías de acceso para la construcción de nueva planta
	Retranqueos a linderos: D	5 metros a todos los linderos para la construcción de nueva planta.
USOS DE LAS EDIFICACIONES	Uso primario admisible: (Autorización autonómica previa) E	➤ Agrícola y ganadero (1)
	Uso no primario admisible: E (Autorización autonómica previa) E	➤ Infraestructuras y servicios (2). ➤ Zonas verdes (2).
	Usos prohibidos: E	Los no permitidos expresamente
OBSERVACIONES	(1) Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial que regula cada infraestructura. E (2) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro, patrimonial ambiental o paisajístico relevante. E	



12. CONDICIONES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

12.1 GENERALIDADES (E)

Las determinaciones desarrolladas en el presente capítulo regulan las condiciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano y Urbanizable clasificado como tal por el presente Plan General.

Atendiendo a la clase de suelo en que se encuentren las diferentes zonas, las Condiciones Particulares desarrolladas en este capítulo tendrán distinto carácter:

- A. En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas.
- B. En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas, resultando determinaciones orientativas para los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

12.2 LISTADO (E)

La siguiente tabla recoge el listado de las diferentes ordenanzas que se establecen.

CÓDIGO	NOMBRE / TIPOLOGÍA	USO PREDOMINANTE
1	Casco Histórico	Residencial
2	Residencial de Ensanche	Residencial
3	Industria General	Industrial
4	Terciario General	Terciario
5	Dotacional General	Dotacional
6	Parques y Jardines	Zonas Verdes

12.3 CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA (E)

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en esta Normativa, referentes a Usos y Edificación.

Las fichas indican para cada zona:

La asignación de la tipología edificatoria y su regulación mediante condiciones de edificación específicas establecidas en la propia ordenanza.

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 definición y regulación de estos parámetros se detalla en la presente Normativa Urbanística.

La asignación del uso pormenorizado del suelo, adscribiendo los usos definidos en esta normativa a las categorías de predominante, compatible y prohibido. La regulación de estos usos se establece mediante la remisión a las condiciones señaladas para cada uno de ellos en esta normativa.



CLAVE 1: CH		CASCO HISTÓRICO	
ÁMBITO DE APLICACIÓN.		Señalado en planos de ordenación. E	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA.		Edificación en manzana cerrada. E	
USO GLOBAL.		Residencial. E	
USO COMPATIBLE.		Terciario, Dotacional e Industrial. E	
DEFINICIÓN.		Regula la edificación en las manzanas incluidas en el casco antiguo del municipio, con tipologías compactas y sin espacios libres significativos en el interior de la parcela. E	
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA.		Superficie mínima: D	catastral existente.
		Frente mínimo: D	catastral existente.
CONDICIONES para NUEVAS PARCELACIONES.		Superficie mínima: D	50 m ²
		Frente mínimo: D	5 m.
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.		Fondo edificable: D	No se fija.
		Ocupación máxima: D	100 % del solar.
		Alturas: E	Dos plantas, 7 metros.
		Edificabilidad: E	Determinada por las condiciones de ocupación y altura.
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN		Alineación exterior: D	Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores oficiales son obligatorias.
		Retranqueos: D	Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones exteriores oficiales.
USOS PORMENORIZADOS (D)		Uso Principal:	<ul style="list-style-type: none">• Residencial, Cat. 1 y 2.
		Usos Complementarios:	<ul style="list-style-type: none">• Residencial, Cat. 3.• Terciario:<ul style="list-style-type: none">➤ Oficinas➤ Comercio, Cat. 1 y 2.➤ Hostelería.➤ Hospedaje.➤ Recreativo.• Aparcamiento.• Dotacional, equipamientos:<ul style="list-style-type: none">➤ Cultural, espectáculos, salas de reunión. Cat 1,2 y 3.➤ Educativo.➤ Sanitario. Cat 1 y 3.➤ Asistencial.



		<ul style="list-style-type: none">➤ Religioso.➤ Deportivo.➤ Administrativo.➤ Infraestructuras y servicios urbanos.➤ Zonas verdes.● Industrial. Cat. 1 y 2.
	Usos prohibidos:	Los no permitidos expresamente



CLAVE 2: RE		RESIDENCIAL DE ENSANCHE	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA		Edificación en zona de ensanche del municipio. E	
USO GLOBAL		Residencial. E	
USO COMPATIBLE		Terciario, Dotacional e Industrial. E	
DEFINICIÓN		Regula la edificación en las manzanas de ordenación posterior al casco histórico, y situadas contiguas al mismo. E	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		Se permiten varias tipologías, en bloque (RB), familiar en hilera o adosado (FA) o unifamiliar aislado (UA). E	
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA y para NUEVAS PARCELACIONES		Superficie mínima: D	Para el tipo RB y FA: 100 m ²
		Frente mínimo: D	Para el tipo RB y FA: 8 m
		Superficie mínima: D	Para el tipo UA: 225 m ²
		Frente mínimo: D	Para el tipo UA: 15 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Fondo máximo edificable: D	Para los tipos RB y FA: 12 m para todas las plantas de la edificación principal. En planta baja no se limita el fondo máximo. Para el tipo UA: No se fija.	
	Ocupación máxima: D	Para los tipos RB y FA: 100 % planta baja, en las demás se determina por el fondo edificable. Para el tipo UA: 100 % de la parcela neta una vez descontada la superficie de los retranqueos obligatorios.	
	Alturas: E	Dos plantas y 7 metros para todos los tipos.	
	Edificabilidad: E	Para los tipos RB y FA: Determinada por las condiciones de ocupación y altura. Para el tipo UA: Se establece una edificabilidad máxima de 2 m ² /m ² sobre parcela neta una vez descontada la superficie de los retranqueos obligatorios.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Alineación exterior: D	Para el tipo RB: Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores oficiales son obligatorias. Para el tipo FA: Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores oficiales son obligatorias. Podrán proponerse mediante estudio de detalle y para frentes de manzana completos o promociones de viviendas conjuntas, retranqueos de tres metros (desde donde se computará el fondo máximo) a la alineación exterior obligatoria. Para el tipo UA: Retranqueo obligatorio de tres	



		metros a la alineación exterior oficial.
	Retranqueos: D	Para el tipo RB: Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación, en cualquiera de sus plantas, con respecto a las alineaciones exteriores oficiales. Para el tipo FA: 3 m al lindero posterior. Lindero lateral sin retranqueos. Para el tipo UA: 3 m a todos los linderos.
USOS PORMENORIZADOS (D)	Uso Principal:	<ul style="list-style-type: none">• Residencial, Cat. 1 y 2.
	Usos Complementarios	<ul style="list-style-type: none">• Residencial, Cat. 3.• Terciario:<ul style="list-style-type: none">➢ Oficinas➢ Comercio.➢ Hostelería.➢ Hospedaje.➢ Recreativo.• Aparcamiento.• Dotacional, equipamientos:<ul style="list-style-type: none">➢ Cultural, espectáculos, salas de reunión.➢ Educativo.➢ Sanitario.➢ Asistencial.➢ Religioso.➢ Deportivo.➢ Administrativo.➢ Infraestructuras y servicios urbanos.➢ Zonas verdes.• Industrial. Cat. 1 y 2.
	Usos prohibidos:	Los no permitidos expresamente
OBSERVACIONES	Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento de coche por cada vivienda. Siempre que la configuración física de la parcela lo permita. D	



CLAVE 3: IG		INDUSTRIA GENERAL	
ÁMBITO DE APLICACIÓN.	Señalado en planos de ordenación. E		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Naves industriales. E		
USO CARACTERÍSTICO.	Industrial. E		
USO COMPATIBLE.	Residencial, Terciario y Dotacional. E		
DEFINICIÓN	Uso industrial en general en parcelas con ocupación parcial del solar. E		
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS PARCELACIONES	Superficie mínima: D	150 m ²	
	Frente mínimo: D	6 m.	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Fondo máximo edificable: D	No se fija.	
	Ocupación máxima: D	Fijada por los retranqueos obligatorios	
	Alturas: E	2 plantas (PB+1) / 8 metros.	
	Edificabilidad: E	1,5 m ² /m ²	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Alineación exterior: D	Serán obligatorias las que vengan definidas por el plano de alineaciones. El retranqueo en caso de existir será como mínimo de 3 metros	
	Retranqueos: D	Se establece un retranqueo obligatorio de 3 metros al lindero posterior. El retranqueo a linderos laterales en caso de existir será como mínimo de 3 metros	
USOS PORMENORIZADOS (D)	Uso Principal	<ul style="list-style-type: none">Industrial, Cat. 1 y 2. La categoría 3, únicamente en el Polígono Industrial (SUB 1).	
	Usos Complementarios	<ul style="list-style-type: none">Residencial: Cat 1. Una sola vivienda para el encargado de la explotaciónTerciario:<ul style="list-style-type: none">➤ Oficinas➤ Comercio. Cat 1 y 2➤ Hostelería.➤ Hospedaje.➤ Recreativo.Aparcamiento. Cat 1, 3 y 4.Dotacional, equipamientos:<ul style="list-style-type: none">➤ Sanitario. Cat 1.➤ Deportivo.➤ Administrativo.	



		<ul style="list-style-type: none">➤ Infraestructuras y servicios urbanos.➤ Zonas verdes.
	Usos prohibidos:	Los no permitidos expresamente
OBSERVACIONES	Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento de coche por cada 100 m ² de edificación. Siempre que la configuración física de la parcela lo permita. D	



CLAVE 4: TG		TERCIARIO GENERAL	
ÁMBITO DE APLICACIÓN.	Señalado en planos de ordenación. E		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación exenta o adosada a linderos. E		
USO GLOBAL.	Terciario. E		
USO COMPATIBLE.	Dotacional. E		
DEFINICIÓN	Edificaciones en pequeño bloque para usos terciarios. E		
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA	Superficie mínima: D	100 m ² ó catastral existente.	
	Frente mínimo: D	8 m ó catastral existente.	
CONDICIONES para NUEVAS PARCELACIONES	Superficie mínima: D	100 m ²	
	Frente mínimo: D	8 m	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Fondo máximo edificable: D	No se fija	
	Ocupación máxima: D	100 %	
	Alturas: E	3 plantas (PB+2) / 10 metros.	
	Edificabilidad: E	La resultante de aplicar parámetros.	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Alineación exterior: D	Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores oficiales son obligatorias. Para edificación aislada el retranqueo será como mínimo de 3 metros a la alineación oficial.	
	Retranqueos: D	Para edificación aislada el retranqueo será como mínimo de 3 metros a todos los linderos.	
USOS PORMENORIZADOS (D)	Uso Principal.	• Terciario. En todas sus categorías	
	Usos Complementarios.	• Aparcamiento. • Dotacional, equipamientos: <ul style="list-style-type: none">➤ Cultural, espectáculos, salas de reunión.➤ Educativo.➤ Sanitario.➤ Asistencial.➤ Religioso.➤ Deportivo.➤ Administrativo.➤ Infraestructuras y servicios urbanos.➤ Zonas verdes.	
	Usos prohibidos:	Los no permitidos expresamente	



OBSERVACIONES	Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento de coche por cada 100 m ² de edificación. Siempre que la configuración física de la parcela lo permita. D
----------------------	---



CLAVE 5: DG		DOTACIONAL GENERAL	
ÁMBITO DE APLICACIÓN.	Señalado en planos de ordenación. E		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación para uso dotacional. E		
USO GLOBAL.	Dotacional. E		
USO COMPATIBLE.	Residencial y Terciario. E		
DEFINICIÓN	Edificaciones destinadas a uso dotacional, en edificación singular adosada o exenta. E		
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS PARCELACIONES	Superficie mínima: D	En rehabilitación la existente, en nueva planta 150 m ²	
	Frente mínimo: D	En rehabilitación el existente, en nueva planta 6 m.	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Fondo máximo edificable: D	No se fija.	
	Ocupación máxima: D	En rehabilitación no se fija, En nueva planta 75 %.	
	Alturas: E	3 plantas (PB+1) / 12 metros.	
	Edificabilidad: E	Para rehabilitación no se fija, en nueva planta 2 m ² /m ²	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Alineación exterior: D	La alineación exterior no es obligatoria.	
	Retranqueos: D	No se fijan retranqueos obligatorios.	
USOS PORMENORIZADOS (D)	Uso Principal.	<ul style="list-style-type: none">• Dotacional. En todas sus categorías• Residencial. Cat 1, correspondiente a vivienda de personal o vigilante de la instalación.• Aparcamiento., Cat 1,3 y 4.• Terciario.<ul style="list-style-type: none">➢ Oficinas. Relacionadas con el uso dotacional desarrollado.➢ Hostelería. Cat 1, al servicio de la instalación.• Infraestructuras y servicios urbanos.• Zonas verdes.	
	Usos Complementarios.		
	Usos prohibidos:	Los no permitidos expresamente	
OBSERVACIONES	Será obligatoria la habilitación de una plaza de aparcamiento de coche por cada 100 m ² de edificación. Siempre que la configuración física de la parcela lo permita. D		



CLAVE 6: ZV		PARQUES Y JARDINES	
ÁMBITO DE APLICACIÓN.	Señalado en planos de ordenación. E		
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Parque urbano y zonas ajardinadas. E		
USO GLOBAL.	Dotacional. E		
USO COMPATIBLE.	Terciario. E		
DEFINICIÓN	Superficie de uso público destinada al ocio ciudadano. E		
CONDICIONES DE PARCELA MÍNIMA Y NUEVAS PARCELACIONES	Superficie mínima: D	No se fija	
	Frente mínimo: D	No se fija	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	Fondo máximo edificable: D	No se fija.	
	Ocupación máxima: D	10 %.	
	Alturas: E	1 plantas (PB) / 3,60 metros.	
	Edificabilidad: E	0,1 m ² /m ²	
POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Alineación exterior: D	5 metros a la alineación exterior obligatoria.	
	Retranqueos: D	5 metros a todos los linderos.	
USOS PORMENORIZADOS (D)	Uso Principal	<ul style="list-style-type: none">• Zonas verdes	
	Usos Complementarios	<ul style="list-style-type: none">• Aparcamiento. En espacio libre de parcela con un límite del 10% de la superficie total.• Terciario.<ul style="list-style-type: none">➤ Comercial. Quiosco➤ Hostelería. Cafetería quiosco de bebidas• Cultural. Categoría 4.• Deportivo, en instalaciones al aire libre• Infraestructuras y servicios urbanos.• Uso agrícola en viveros municipales.	
	Usos prohibidos:	Los no permitidos expresamente	
OBSERVACIONES	En el caso de que sea necesaria por la naturaleza de la instalación a realizar, podrá permitirse una altura mayor, previa justificación razonada. D		



13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁMBITOS DE ORDENACIÓN

13.1 OBJETO Y CONTENIDO (E)

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las determinaciones relativas a los siguientes ámbitos de ordenación establecidos por el presente Plan General:

1. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.
2. Sectores de Suelo Urbanizable.

13.2 APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS. (E)

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

- A. 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 5-10%, manteniendo íntegramente su validez, o bien acreditado por levantamiento topográfico.
- B. En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:
 1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.
 2. Se considerarán orientativas aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas mediante Estudio de Detalle y Plan Especial de Ordenación en suelo urbano y Plan Parcial en suelo urbanizable.



ANEXO II RESUMEN EJECUTIVO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE TEJEDA DE TIÉTAR

1. OBJETO:

El Plan General de Tejeda de Tiétar organiza su contenido documental conforme a lo legalmente establecido adaptado a la disposición adicional tercera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, referido al Planeamiento y ejecución urbanísticos en pequeños municipios, integrando los siguientes documentos:

1. Información Urbanística: Documentos de información necesarios para elaborar el análisis y diagnóstico del término municipal y servir de soporte a las determinaciones del Plan General. Los documentos de información carecen de valor normativo y se dividen en Memoria Informativa y Planos de Información.
2. Memoria justificativa.
3. Informe de Sostenibilidad Ambiental.
4. Informe de Sostenibilidad Económica.
5. Normativa Urbanística: Recoge las determinaciones escritas del Plan General con carácter normativo, aplicables a las diferentes clases y categorías de suelo.
6. Planos de Ordenación: Recogen las determinaciones gráficas del Plan General.
7. Catálogo de Protección: Recoge las determinaciones escritas y gráficas del Plan General sobre catalogación de los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados.

Tratándose de un municipio de carácter netamente rural, sin problemas de accesibilidad importantes y con una dinámica urbanística de baja intensidad, no procede la redacción del estudio específico de Tráfico, Movilidad y Transporte Público a que hace referencia el epígrafe 2 del artículo 75 de la Ley del suelo extremeña.

2. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN:

El esquema de ordenación se apoya principalmente en la carretera de la Vera (EX-203), que comunica la comarca con Plasencia hacia el Oeste y con la Provincia de Toledo hacia el Este.

El sistema de comunicaciones del municipio resulta suficiente para vertebrar el Municipio y sus relaciones comarcales.



Partiendo de la realidad consolidada en el municipio, del modelo de ocupación ya asentado con las normas anteriormente vigentes y tras la consideración del escenario de potencialidades urbanísticas, la revisión plantea un modelo de ocupación del territorio cuyos puntos fundamentales son los siguientes:

- Planteamiento del suelo urbano en práctica coincidencia con el de las Normas revisadas, limitado a acotar el suelo consolidado existente y las posibilidades de crecimiento más inmediatas. Tan sólo se plantean algunos ajustes puntuales, fundamentalmente en sus bordes.
- Clasificación como suelo urbano no consolidado no incluido en UE, donde faltaría por completar una parte poco significativa de la urbanización en zonas de borde Sur y Este.
- Clasificación como suelo urbano no consolidado a desarrollar por Unidades de Actuación Urbanizadora en zonas de borde Este, Oeste y Sur del casco principalmente.
- Creación como suelo urbanizable con ordenación detallada incorporada del nuevo Polígono Industrial SUB-1, al oeste del casco urbano.

Estructura general.

En términos globales, el PGM es continuista con respecto a los planteamientos básicos de las Normas anteriores en lo relativo a la ordenación del suelo urbano consolidado, basándose también en una delimitación acotada a los límites de las áreas consolidadas. Se ordenan las bolsas de suelo vacantes mediante Unidades de Actuación.

Así, el centro urbano queda consolidado con tipologías de manzana cerrada, que es la configuración predominante, salvaguardando el Casco Histórico tradicional mediante una ordenanza específica.

El núcleo urbano y su evolución.

La estructura urbana deriva de su asentamiento y evolución histórica, con punto focal en tres pequeñas plazas, Condesa de la Roca, Mayor y Clavo Sotelo que unidas al espacio aledaño a la Iglesia configuran la primitiva estructura de calles estrechas que se seguramente se correspondan con trazados de primitivos caminos.

A su vez el casco se apoya en la carretera regional EX203 que ha ejercido como polo de atracción para el crecimiento a partir de los años 60.

Para el estudio del núcleo urbano se ha procedido a dividirlo en distintas áreas el punto de vista morfológico y tipológico, atendiendo a la forma de ocupación del espacio, su paisaje urbano, el estado de la edificación y los problemas derivados de todo ello.

El casco histórico o área tradicional.

La constituye el centro original del asentamiento, con edificaciones "tradicionales" de muros de carga y situadas sobre un parcelario con persistencias medievales y origen agrícola. Se incluyen áreas edificadas hasta principios del S XX, año 1940, con una homogeneidad constructiva y tipológica.



Situadas en torno a la Plaza Mayor, Plaza de Condesa de la Roca, Plaza de Calvo Sotelo y con la Iglesia de San Miguel, de ella parten calles de trazado radial hasta sus puntos de transformación. Contiene la mayor parte de los edificios de equipamiento primitivo, de elementos edificatorios catalogados y de las calles de mayor valor patrimonial.

Áreas de transición y ensanche.

La constituyen las zonas de crecimientos posteriores a 1940 y anteriores a los últimos crecimientos, es un área de pequeño tamaño situada alrededor de las plazas y del perímetro del área tradicional respondiendo a las tensiones de crecimiento hacia la carretera. El uso es básicamente edificio residencial plurifamiliar o unifamiliar con algunos almacenes.

También se agrupan en esta zona los últimos crecimientos desarrollados desde los años 70 hasta los más recientes, en parte posteriormente a la aprobación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Crecimientos en esa dirección entre el área de transición y a lo largo de la carretera EX_203. Alterna espacios vacíos con nuevas residencias y almacenes a lo largo de la carretera.

Crecimientos dando el salto al otro lado de la carretera hacia el Sur. Alterna igualmente los espacios vacíos con nuevas residencias y almacenes a lo largo de la carretera.

El esfuerzo del nuevo Plan General se dirige no tanto a clasificar nuevos suelos urbanos no consolidados, a excepción de los remates Norte y Sur, sino a intervenir sobre las condiciones urbanísticas de los que ya estaban clasificados, al objeto de facilitar su desarrollo y posterior puesta en mercado.

En esta línea, se desarrollan cuatro tipos de intervenciones:

- Redelimitación de áreas de gestión.
- Delimitación de áreas concretas de suelo urbano no consolidado.
- Reconsideración de la ordenación.
- Reajuste de parámetros de aprovechamiento.

El Plan General plantea una oferta de suelo industrial en suelo urbano no consolidado en unidad de ejecución al este del núcleo de Tejada, se completa la oferta con un sector de suelo urbanizable al oeste, ambos suelos vinculados al eje de la carretera EX203.

Valdeñigos.

En el caso de Valdeñigos como poblado de colonización, mantiene su estructura original de trama urbana de calles ortogonales entre sí. La ocupación del casco consolidado es alta, aunque quedan algunos solares vacantes, como regla



general se han respetado bastante las tipologías preexistentes y las actuaciones han sido respetuosas con el tejido urbano. Se han creado dos nuevas unidades de actuación residencial cerrando el casco por el Norte y una industrial a la entrada del casco por el Este.

Suelo urbanizable.

La propuesta que realiza el nuevo Plan General respecto al Suelo Urbanizable pasa por la nueva delimitación de Un Suelo Urbanizable de nueva creación, fundamental en los contenidos de un nuevo Plan General para Tejeda de Tiétar, es el Polígono Industrial.

Suelo no urbanizable.

Conforme a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se incluyen en esta clase de suelo aquellos terrenos del término municipal que deben ser preservados de su urbanización. Con tal criterio, el Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge a continuación.

- Suelo no urbanizable común
- Suelo no urbanizable de protección ambiental de cauces (SNUP-AC).
- Suelo no urbanizable de protección natural de áreas protegidas (SNUP-NAP)
- Suelo no urbanizable de protección natural hábitat (SNUP-NH)
- Suelo no urbanizable de protección estructural dehesa y ganadería (SNUP-EDG)
- Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola e hidrológica (SNUP-EAH)
- Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola (SNUP-EA)
- Suelo no urbanizable de protección estructural de infraestructuras (SNUP-EI)
- Suelo no urbanizable de protección cultural arqueológica (SNUP-CA)
- Suelo no urbanizable de protección cultural de vías pecuarias (SNUP-C)

3. ASPECTOS AMBIENTALES:

El contenido ambiental del Plan General Municipal de Tejeda de Tiétar trata de reflejar la forma cómo se han integrado los aspectos ambientales en la toma de decisiones de la planificación.

La revisión de las anteriores Normas Subsidiarias, que regían el Urbanismo del municipio, se ha efectuado para actualizar y adaptar la planificación al contexto de la Ley del Suelo y a las necesidades de la población detectadas por el Ayuntamiento.

El informe de sostenibilidad ambiental (ISA) resume las principales características y los contenidos del Plan General Municipal de Tejeda de Tiétar, fundamentalmente aquellos que corresponden a cambios en los Usos del Suelo, tanto Suelo Urbano, como Urbanizable o No Urbanizable. Se han delimitado zonas de Suelo, donde se podrá urbanizar y construir tanto viviendas en el caso del Suelo Urbano, como naves industriales en el caso del Urbanizable.



En el Suelo No Urbanizable, se han delimitado Tipologías de Suelo, con sus correspondientes Protecciones, lo que deriva en usos Permitidos, Autorizables (limitados) y Prohibidos según cada tipo de Suelo. Todo lo anterior es desarrollado en las propias Normativa del Plan General.

En su propia concepción y desarrollo, se han adaptado una gran cantidad de Criterios enumerados en el Documento de Referencia, (Documento Redactado por el Órgano Ambiental Extremeño) siempre desde la premisa de ser un pequeño municipio.

También se enumeran las principales Normas, Políticas y Programas de Acción Medioambiental o de prevención de Riesgos de los diferentes ámbitos institucionales (internacionales, comunitarios, nacionales, autonómicos) que se han tenido en cuenta y respetado en la elaboración del Plan.

Los valores naturales y ambientales más relevantes del Término Municipal, y sus características socioeconómicas son analizados, punto por punto (vegetación...). Así se han analizado los siguientes elementos:

Clima, Altimetría, Pendientes, Geología, Clasificación de Suelos, Vegetación potencial, Vegetación natural, Flora amenazada, Hidrología y recursos hídricos, Abastecimiento y consumo de agua, Saneamiento, Fauna, Áreas protegidas y Red Natura 2000, Paisaje, Montes de Utilidad Pública y Vías Pecuarias, Patrimonio Cultural, Energía y Residuos, Riesgos Naturales y Tecnológicos, Transporte, Ordenación de los Recursos Naturales Población y Socioeconomía.

Se han analizado zonas concretas donde el Plan General va a actuar, y paralelamente se han analizado los principales problemas ambientales estratégicos ya existentes dentro del término municipal, relacionados también con los objetivos de protección ambiental del Plan.

Es importante destacar el análisis de cómo el Plan General Municipal interrelaciona con Legislación ambiental o Planes y Programas existentes, y con sus objetivos de protección a nivel nacional, comunitario y autonómico.

Se ha efectuado un análisis de los posibles efectos sobre el medio ambiente de las principales líneas de actuación del Plan, enfrentándolas con las características ambientales que podían verse afectadas de manera significativa, medidas previstas para prevenir, reducir y, en su caso, compensar los posibles efectos negativos que pueda tener la aplicación del Plan sobre el medio ambiente.

Se han analizado los efectos Significativos del Plan General Municipal sobre el Medio. Una vez identificados los impactos, se tiene en consideración la valoración del entorno afectado, para así saber identificar los factores de éste que presumiblemente se verán afectados por las acciones autorizadas. En concreto se analizan los efectos sobre el medio cuanto a suelo, vegetación, fauna, paisaje, agua (sobreexplotación y contaminación) empleo, patrimonio cultural, aire (contaminación acústica y lumínica). También se valora, esquemáticamente, el posible impacto en las actuaciones Permitidas en las distintas clasificaciones del suelo no urbanizable.



Se han esquematizado las medidas, e indicadores para llevar a cabo el seguimiento sobre la incidencia del PGM en los distintos factores ambientales.

Se han tenido en cuenta los diferentes elementos físicos del mismo, incluidos los Riesgos. Algunos de estos factores han de ser tenidos en cuenta necesariamente porque contemplan riesgos potenciales para las personas y el medio ambiente cuya prevención es difícil y costosa. El objetivo final es facilitar la planificación urbanística del territorio atendiendo al posible desarrollo de los procesos naturales, para mantener el valor de los recursos y reducir los riesgos. Para ello, se valoran y cartografían dichos riesgos, con objeto de obtener una visión espacial de las zonas con mayor probabilidad de ocurrencia, así como las zonas más seguras a la hora de llevar a cabo la ordenación.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 21/11/2019 y nº BA/030/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan General Municipal simplificado.

Municipio: Tejeda de Tiétar.

Aprobación definitiva: 27 de junio de 2019.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el artículo 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 21 de noviembre de 2019.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

