



JUNTA DE EXTREMADURA

**Consejería de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio**

Dirección General de Urbanismo

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CABEZABELLOSA



EQUIPO REDACTOR:

Emilio Carlos Petróñ Testón, Arquitecto.
César Blázquez Martín, Ingeniero T. de Obras Públicas.



C/DIEGO MARIA CREHUET, Nº 3
10002- CACERES
TLF. 927220148-FAX. 927223547
administración@gedine.com

JUNIO 2016

DOCUMENTO Nº 5.

NORMAS URBANÍSTICAS

Para aprobación. Junio 2016.

INDICE

ART. 0.- Introducción	7
TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN	8
CAPÍTULO 1: DEFINICIONES	8
ART. 1.1.1 Parámetros urbanístico	8
ART. 1.1.2 Alineación	8
ART. 1.1.3 Manzana	8
ART. 1.1.4 Parcela o parcela urbanística	8
ART. 1.1.5 Línea de edificación	8
ART. 1.1.6 Ancho de vial	8
ART. 1.1.7 Rasante	8
ART. 1.1.8 Parcela edificable	8
ART. 1.1.9 Parcela mínima	9
ART. 1.1.10 Parcela afectada	9
ART. 1.1.11 Parcela protegida	9
ART. 1.1.12 Linderos o lindes	9
ART. 1.1.13 Lindero frontal o frente de parcela	9
ART. 1.1.14 Fondo de parcela	9
ART. 1.1.15 Circulo Inscrito	9
ART. 1.1.16 Cerramiento de parcela	9
ART. 1.1.17 Edificación alineada	9
ART. 1.1.18 Fondo edificable	9
ART. 1.1.19 Profundidad máxima edificable	9
ART. 1.1.20 Edificación retranqueada	9
ART. 1.1.21 Patio abierto	10
ART. 1.1.22 Superficie libre	10
ART. 1.1.23 Edificación aislada	10
ART. 1.1.24 Separación entre edificaciones	10
ART. 1.1.25 Edificación libre	10
ART. 1.1.26 Superficie ocupada	10
ART. 1.1.27 Coeficiente de ocupación por planta	10
ART. 1.1.28 Superficie edificable	10
ART. 1.1.29 Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad	10
ART. 1.1.30 Nivel de rasante	10
ART. 1.1.31 Altura de la edificación	10
ART. 1.1.32 Altura total	10
ART. 1.1.33 Altura de las instalaciones	11
ART. 1.1.34 Altura de planta	11
ART. 1.1.35 Altura libre de planta	11
ART. 1.1.36 Planta Baja	11
ART. 1.1.37 Planta de pisos	11
ART. 1.1.38 Entreplanta	11
ART. 1.1.39 Bajo cubierta	11
ART. 1.1.40 Sótano	11
ART. 1.1.41 Semisótano	11
ART. 1.1.42 Cuerpos volados	11
ART. 1.1.43 Cuerpos cerrados	11
ART. 1.1.44 Cuerpos abiertos	11
ART. 1.1.45 Elementos salientes	12
ART. 1.1.46 Volumen de la edificación	12
ART. 1.1.47 Pendiente de cubierta	12
CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN	13
ART.1.2.1 Normativa General	13

Para aprobación. Junio 2016.

ART.1.2.2. Normativa técnica	20
ART.1.2.3. NORMATIVA Y DIRECTRICES DE CARÁCTER AMBIENTAL	27
TÍTULO 2: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	29
CAPÍTULO 1: GENERALIDADES	29
SECCION 1.- NATURALEZA JURÍDICA	29
ART. 2.1.1.1.- Objeto, Naturaleza y Características	29
ART. 2.1.1.2.- Ámbito de aplicación	29
ART. 2.1.1.3.- Vigencia	29
ART. 2.1.1.4.- Efectos	30
ART. 2.1.1.5.- Revisión y Modificación	31
ART. 2.1.1.6.- Suspensión de licencias	31
ART. 2.1.1.7.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional	32
ART. 2.1.1.8.- Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes	32
ART. 2.1.1.9.- Competencias	34
ART. 2.1.1.10.- Contenido Documental	34
ART. 2.1.1.11.- Normas de Interpretación	34
SECCION 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	35
ART. 2.1.2.1.- Clases de Suelo	35
SECCION 3.- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO	37
ART. 2.1.3.1.- Sistemas: Definición y Clasificación	37
ART. 2.1.3.2.- Obtención de Suelos para Sistemas	38
SECCION 4.- REGIMEN DE USOS EN SUELO URBANO	39
ART. 2.1.4.1.- Disposiciones de Carácter General	39
ART. 2.1.4.2.- Tipos de Uso	39
SECCION 5.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	40
ART. 2.1.5.1.- Actos sujetos a licencia	40
ART. 2.1.5.2.- Régimen General	41
ART. 2.1.5.3.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias	41
ART. 2.1.5.4.- Autorizaciones concurrentes	41
ART. 2.1.5.5.- Caducidad y prórroga	41
ART. 2.1.5.6.- Licencia de Primera Ocupación	41
ART. 2.1.5.7.- Licencia de cambio de uso	42
ART. 2.1.5.8.- Cédula de Habitabilidad	42
ART. 2.1.5.9.- Cédula Urbanística y Alineación Oficial	42
ART. 2.1.5.10.- Órdenes de Ejecución	42
ART. 2.1.5.11.- Protección de la legalidad urbanística	42
ART. 2.1.5.12.- Inspección Urbanística	43
ART. 2.1.5.13.- Infracciones Urbanísticas	43
ART. 2.1.5.14.- Estado Ruinoso de la Edificación	43
CAPÍTULO 2: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO	45
SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENÉRICO	45
ART. 2.2.1.1.- Clasificación de Suelo Urbano	45
ART. 2.2.1.2.- Áreas en Suelo Urbano	45
ART. 2.2.1.3.- Calificación del Suelo	45
ART. 2.2.1.4.- Deberes de los propietarios de Suelo Urbano	46
SECCIÓN 2: PROTECCIÓN AMBIENTAL	46
ART. 2.2.2.1.- Alcance y contenido	46
ART. 2.2.2.2.- Protección Medioambiental	46
SECCIÓN 3: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA	48
ART. 2.2.3.1.- Criterios Generales	48
ART. 2.2.3.2.- Atenuación de impactos negativos	51
CAPÍTULO 3: REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE	52
ART. 2.3.1.1.- Ámbito de aplicación	52
CAPÍTULO 4: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE	53
SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL	53
ART. 2.4.1.1.- Clasificación del Suelo No Urbanizable	53

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 2.4.1.2.- Categorías en Suelo No Urbanizable	54
ART. 2.4.1.3.- Normativa Concurrente que supone una afección cautelar de protección	54
ART. 2.4.1.4.- Calificación Urbanística	55
ART. 2.4.1.5.- Superposición de Protecciones	55
ART. 2.4.1.6.- Infraestructuras Territoriales	56
SECCIÓN 2: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE	56
ART. 2.4.2.1.- Conceptos	56
ART. 2.4.2.2.- Régimen de Autorizaciones	56
ART. 2.4.2.3.- Tramitación y Documentación de los Expedientes de Calificación Urbanística para Actos Promovidos por Particulares	56
ART. 2.4.2.4.- Planeamiento de Desarrollo en Suelo No Urbanizable	56
ART. 2.4.2.5.- Protección Ambiental	57
SECCIÓN 3: SEGREGACIONES O DIVISIONES RÚSTICAS	57
ART. 2.4.3.1.- Concepto de Segregación	57
ART. 2.4.3.2.- Carácter Rústico	57
ART. 2.4.3.3.- Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas	59
ART. 2.4.3.4.- Licencia Segregación	60
ART. 2.4.3.5.- Edificaciones Existentes	60
ART. 2.4.3.6.- Licencia y Autorizaciones Anteriores	60
ART. 2.4.3.7.- Protección del Dominio Público	60
ART. 2.4.3.8.- Expropiaciones	60
SECCIÓN 4: PREVENCIÓN DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN	60
ART. 2.4.4.1.- Concepto de Núcleo de Población	60
ART. 2.4.4.2.- Riesgo de Formación de Núcleo de Población	60
SECCIÓN 5: RÉGIMEN DE USOS	61
ART. 2.4.5.1.- Actividades y Usos en Suelo No Urbanizable	61
ART. 2.4.5.2.- Actividades y Usos Prohibidos e Incompatibles en Suelo No Urbanizable	62
SECCIÓN 6: NORMAS COMUNES A LAS CONSTRUCCIONES AUTORIZABLES EN SUELO NO URBANIZABLE	63
ART. 2.4.6.1.- Consideraciones Previas	63
ART. 2.4.6.2.- Condiciones Higiénicas de Saneamiento y Servicios	63
ART. 2.4.6.3.- Construcciones existentes	63
ART. 2.4.6.4.- Cerramientos	63
ART. 2.4.6.5.- Condiciones Estéticas	64
ART. 2.4.6.6.- Condiciones Específicas	65
SECCIÓN 7: REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LAS CONSTRUCCIONES	65
ART. 2.4.7.1.- Condiciones generales de la Edificación en Suelo No Urbanizable	65
SECCIÓN 8: REGULACIÓN POR CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE	66
ART. 2.4.8.1.- CATEGORIA 1. Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística y Zonas residuales, suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico.	66
ART. 2.4.8.2.- Áreas Consideradas	70
ART. 2.4.8.3.- CATEGORIA 1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural	70
ART. 2.4.8.4.- CATEGORIA 2. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural. Dehesas	72
ART. 2.4.8.5.- CATEGORIA 3. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural. Agrícola	76
ART. 2.4.8.6.- CATEGORIA 4. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental	79
ART. 2.4.8.7.- CATEGORIA 5. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural	79
ART. 2.4.8.8.- CATEGORIA 6. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.	80
CAPÍTULO 5: GESTIÓN	89
SECCIÓN 1: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	89
ART. 2.5.1.1.- Condiciones Generales para su Desarrollo	89
SECCIÓN 2: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	90
ART. 2.5.2.1.- Ámbitos de ejecución	90
SECCIÓN 3: PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL	91
ART. 2.5.3.1.- Proyectos De Interés Regional	91

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 6: INFRAESTRUCTURAS	92
SECCIÓN 1: NORMAS GENERALES EN LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS	92
ART. 2.6.1.1.- Redes de Infraestructuras. Condiciones Generales.	92
ART. 2.6.1.2.- Valor de Referencia para Dimensionado de Redes y Servicios	92
ART. 2.6.1.3.- Disposición de Servicios en aceras y calzadas	92
ART. 2.6.1.4.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío	93
ART. 2.6.1.5.- Instalaciones Especiales	93
ART. 2.6.1.6.- Redes Superficiales y aéreas	94
SECCIÓN 2: RED VIARIA. TRÁFICO Y APARCAMIENTOS	95
ART. 2.6.2.1.- Condiciones de Diseño y Cálculo. Generalidades	95
ART. 2.6.2.2.- Secciones Mínimas de Viario	95
ART. 2.6.2.3.- Red Viaria en Suelo Urbano	96
ART. 2.6.2.4.- Red Viaria en Suelo No Urbanizable	99
ART. 2.6.2.5.- Señales Verticales	100
ART. 2.6.2.6.- Marcas Viales. Señalización Horizontal	101
SECCIÓN 3: JARDINERÍA	101
ART. 2.6.3.1.- Condiciones Generales.	101
ART. 2.6.3.2.- Condiciones de Protección del Arbolado y Jardines	101
ART. 2.6.3.3.- Sistema de Riegos	102
ART. 2.6.3.4.- Condiciones del Suelo y las Tierras	102
ART. 2.6.3.5.-Plantación y Siembra	103
SECCIÓN 4: EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO	104
ART. 2.6.4.1.- Condiciones Generales	104
ART. 2.6.4.2.- Condiciones de los Juegos y Zonas Infantiles	104
ART. 2.6.4.3.- Papeleras y Bancos	104
SECCIÓN 5: RED DE ABASTECIMIENTO, AGUA POTABLE, RIEGO	105
ART. 2.6.5.1.- Generalidades	105
ART. 2.6.5.2.- Caudales de Cálculo	105
ART. 2.6.5.3.- Dimensiones de los Conductos y Características Generales de la Red	107
ART. 2.6.5.4.- Características de la Red	108
ART. 2.6.5.5.- Características de los Conductos	108
SECCIÓN 6: REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS	108
ART. 2.6.6.1.- Generalidades	108
ART. 2.6.6.2.- Tipos de Red. Caudales de Cálculo	108
ART. 2.6.6.3.-Dimensionamiento de los Conductos	109
ART. 2.6.6.4.- Características de la Red	111
ART. 2.6.6.5.- Características de los Conductos	112
SECCIÓN 7: RED DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD	113
ART. 2.6.7.1.- Relación con la Empresa Distribuidora	113
ART. 2.6.7.2.- Líneas Eléctricas de Alta Tensión	113
ART. 2.6.7.3.- Previsión de Cargas	113
ART. 2.6.7.4.- Redes de Media Tensión	113
ART. 2.6.7.5.- Centros de Transformación	114
ART. 2.6.7.6.- Transformadores	114
ART. 2.6.7.7.- Niveles de Iluminación	114
ART. 2.6.7.8.-Fuentes de Luz y Lámparas	114
ART. 2.6.7.9.- Luminarias	114
SECCIÓN 8: REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS	114
ART. 2.6.8.1.- Objeto. Condiciones Generales	114
ART. 2.6.8.2.- Gasoducto	115
ART. 2.6.8.3.- Criterios de Diseño y Cálculo 1.Tipos de Redes	115
ART. 2.6.8.4.- Condiciones de Protección, Cruces y Paralelismo con Otras	115
ART. 2.6.8.5.- Condiciones de las Obras	115
CAPÍTULO 7: PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS	116
ART. 2.7.1.1.- Objeto	116

Para aprobación, Junio 2016.

CAPÍTULO 8: REGIMEN DE LOS USOS.	117
ART. 2.8.1.- Disposiciones Comunes a Todos los Usos	117
ART. 2.8.2.- Uso Residencial	118
ART. 2.8.3.- Uso Terciario	118
ART. 2.8.4.- Uso Industrial	119
ART. 2.8.5.- Uso Dotacional.	119
ART. 2.8.6.- Uso Agrícola-Ganadero	120
CAPÍTULO 9: FICHAS DE AMBITOS DE DESARROLLO.	121
SECCIÓN 1: ZONAS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	121
2.9.1.1.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC_1	121
2.9.1.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC_2	122
SECCIÓN 2: AREAS DE REPARTO	123
ART. 2.9.2.- Áreas de reparto	123
TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO	125
CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO	125
ART. 3.1.1.- Disposiciones genéricas	125
ART. 3.1.2.-Alineaciones y rasantes	125
ART. 3.1.3.- Alturas	125
ART. 3.1.4.- Alturas en patios de parcela	126
ART. 3.1.5.- Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima	126
ART. 3.1.6.- Paramentos al descubierto	127
ART. 3.1.7.- Sótanos y semisótanos	127
ART. 3.1.8.- Entreplantas	127
ART. 3.1.9.- Edificabilidad	128
ART. 3.1.10.- Otras Disposiciones específicas	128
ART. 3.1.11.- Usos pormenorizados.	129
CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO	130
SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR	130
ART. 3.2.1.1.- ORDENANZA 1_RESIDENCIAL_ ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA	130
ART. 3.2.1.2.- ORDENANZA 2_RESIDENCIAL EXTENSIÓN CONSOLIDADA	136
ART. 3.2.1.3.- ORDENANZA 3_RESIDENCIAL EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA	143
ART. 3.2.1.4.- ORDENANZA IV_DOTACIONAL	148
ART. 3.2.1.5.- ORDENANZA V_ZONAS VERDES	152

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 0.- Introducción

El Plan General de CABEZABELLOSA, ha sido formulado y tramitado por el Ayuntamiento de CABEZABELLOSA (Cáceres). La redacción del Plan ha sido realizada por el equipo de planeamiento de GEDINE (General de Ingeniería y Estructuras, S.L.)

El equipo técnico ha sido coordinado y dirigido por D. Emilio Carlos Petró Testón (Arquitecto), D. César Blázquez Martín y D. Abel Rodríguez Velasco (Ingenieros Técnicos de Obras Públicas).

Para aprobación. Junio 2016.

TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES

ART. 1.1.1 Parámetros urbanístico

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

ART. 1.1.2 Alineación

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

ART. 1.1.3 Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar

ART. 1.1.4 Parcela o parcela urbanística

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

ART. 1.1.5 Línea de edificación

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

ART. 1.1.6 Ancho de vial

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

ART. 1.1.7 Rasante

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

ART. 1.1.8 Parcela edificable

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

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 1.1.9 Parcela mínima

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

ART. 1.1.10 Parcela afectada

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

ART. 1.1.11 Parcela protegida

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

ART. 1.1.12 Linderos o lindes

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

ART. 1.1.13 Lindero frontal o frente de parcela

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

ART. 1.1.14 Fondo de parcela

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

ART. 1.1.15 Círculo Inscrito

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

ART. 1.1.16 Cerramiento de parcela

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

ART. 1.1.17 Edificación alineada

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

ART. 1.1.18 Fondo edificable

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

ART. 1.1.19 Profundidad máxima edificable

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

ART. 1.1.20 Edificación retranqueada

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

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 1.1.21 Patio abierto

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

ART. 1.1.22 Superficie libre

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

ART. 1.1.23 Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

ART. 1.1.24 Separación entre edificaciones

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

ART. 1.1.25 Edificación libre

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

ART. 1.1.26 Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

ART. 1.1.27 Coeficiente de ocupación por planta

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

ART. 1.1.28 Superficie edificable

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

ART. 1.1.29 Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad

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

ART. 1.1.30 Nivel de rasante

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

ART. 1.1.31 Altura de la edificación

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

ART. 1.1.32 Altura total

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

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 1.1.33 Altura de las instalaciones

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

ART. 1.1.34 Altura de planta

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

ART. 1.1.35 Altura libre de planta

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

ART. 1.1.36 Planta Baja

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

ART. 1.1.37 Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

ART. 1.1.38 Entreplanta

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

ART. 1.1.39 Bajo cubierta

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

ART. 1.1.40 Sótano

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

ART. 1.1.41 Semisótano

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

ART. 1.1.42 Cuerpos volados

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

ART. 1.1.43 Cuerpos cerrados

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

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

ART. 1.1.44 Cuerpos abiertos

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

Para aprobación, Junio 2016.

ART. 1.1.45 Elementos salientes

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

ART. 1.1.46 Volumen de la edificación

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

ART. 1.1.47 Pendiente de cubierta

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

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN

ART.1.2.1 Normativa General

1. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978.
2. LEY ORGÁNICA 1/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de Extremadura.
3. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA AUTONÓMICA:
 - LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV Y V).
 - EXTREMADURA: LEY 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la CAEX.
 - EXTREMADURA: LEY 16/2001, de 14 de diciembre, del Consejo Consultivo de Extremadura
 - EXTREMADURA: DECRETO 4/1999, de 20 de julio, por el que se modifica la denominación y competencias de las Consejerías de la Junta de Extremadura.
 - EXTREMADURA: DECRETO 91/1999, de 29 de julio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.
 - EXTREMADURA: DECRETO 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
4. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LAS CORPORACIONES LOCALES:
 - LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Títulos Preliminar, I, II, III, IV Y V).
 - LEY 7/1985, de 2 abril, reguladora de las Bases del Régimen Local
 - REAL DECRETO 1690/1986, de 11 de julio, por el UE se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial.
 - LEGISLACIÓN SUPLETORIA:
 - RDLeg 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de Disposiciones Legales Vigentes en Materia de Régimen Local
 - RD 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.
 - D. de 18 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales
5. PATRIMONIO:
 - Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Para aprobación. Junio 2016.

- Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.
- LEY 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español
- EXTREMADURA: LEY 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- EXTREMADURA: LEY 2/1992, de 9 de julio, de Patrimonio de la CAEX.
- EXTREMADURA: DECRETO 180/2000, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de las CAEX.
- REAL DECRETO 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

6. HACIENDAS LOCALES Y LEGISLACIÓN DE NATURALEZA PRESUPUESTARIA Y FISCAL:

- LEY 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales
- REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y REAL DECRETO 828/1995 por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.
- REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- EXTREMADURA: DECRETO 77/1999, de 16 de octubre, que regula el régimen general de concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la CAEX.
- EXTREMADURA: DECRETO 56/2002, de 14 de mayo, del fondo de cooperación para Mancomunidades de Municipios de Extremadura.
- EXTREMADURA: LEY 12/2002, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la CAEX para 2003.
- EXTREMADURA: LEY 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la CAEX
- EXTREMADURA: DECRETO 21/2001, de 5 de febrero, de valoraciones fiscales
- EXTREMADURA: LEY 9/1998, de 26 de junio, del impuesto sobre suelo sin edificar y edificaciones ruinosas
- EXTREMADURA: DECRETO 22/2001, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.
- EXTREMADURA: DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Tasas y Precios Públicos

7. COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES:

- EXTREMADURA: LEY 5/1990, de 30 de noviembre, reguladora de las relaciones entre las Diputaciones Provinciales y la Comunidad Autónoma de Extremadura

Para aprobación. Junio 2016.

- EXTREMADURA: DECRETO 26/1992, de 24 de marzo, de coordinación de los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.
- EXTREMADURA: DECRETO 125/1992, de 1 de diciembre, por el que se establecen objetivos y prioridades para los Planes Provinciales de Cooperación a las Obras y Servicios de competencia municipal.

8. ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO:

- LEY 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. Modificada por REAL DECRETO LEY 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.
- EXTREMADURA: LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA
- LEGISLACIÓN SUPLETORIA:
 - RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
 - RD 2159/1978, de 23 de junio de 1978, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento en Extremadura Urbanístico.
 - RD 1006/1978, de 2 de mayo, sobre creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los Organismos Autónomos y las Corporaciones Locales de acuerdo con el art. 115 de la Ley del Suelo.

9. DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA:

- LEY ORGÁNICA 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.
- LEY 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título IX).
- EXTREMADURA: LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap V del Título V).
- EXTREMADURA: DECRETO 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos)
- LEGISLACIÓN SUPLETORIA:
 - RD 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

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

Para aprobación. Junio 2016.

11. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL:

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

12. INSCRIPCIONES REGISTRALES:

- REAL DECRETO 1093/1997, de 4 de julio, del Ministerio de Justicia, por el que se aprueban las Normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley hipotecaria sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

13. EXPROPIACIÓN FORZOSA:

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

14. CONTRATOS DE LAS AAPP:

- RDLEG 2/2000, de 16 de junio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Contratos de las AAPP
- LEY 48/1998, de 30 de diciembre, sobre los procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y las telecomunicaciones

15. MEDIO AMBIENTE**A) EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL:**

- Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- LEY 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.
- REAL DECRETO 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- EXTREMADURA: DECRETO 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del Ecosistema.

B) MEDIO AMBIENTE ATMOSFÉRICO:

- EXTREMADURA: LEY 16/2015, de 23 de Abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura
- DECRETO 833/1975, de 6 de febrero, del Mº de Planificación del Desarrollo, de Desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico
- LEY 22 diciembre 1972, núm. 38172 (Jefatura del Estado) de Protección del Medio Ambiente Atmosférico

Para aprobación. Junio 2016.

C) ESPACIOS NATURALES

- LEY 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres
- EXTREMADURA: LEY 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.

E) RESIDUOS

- LEY 10/1998, de 21 de abril, de residuos.
- LEY 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.
- ORDEN de 13 de octubre de 1989, por la que se determinan los métodos de caracterización de los residuos tóxicos y peligrosos
- ORDEN MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.
- REAL DECRETO 1406/1989, de 10 de noviembre, que impone limitaciones a la comercialización y el uso de ciertas sustancias y preparados peligrosos.
- REAL DECRETO 1217/1997, de 18 de julio, sobre incineración de residuos peligrosos.
- REAL DECRETO 1088/1992, de 11 de septiembre, por el que se establecen nuevas normas sobre la limitación de emisiones a la atmósfera de determinados agentes contaminantes procedentes de instalaciones de incineración de residuos municipales.
- REAL DECRETO 484/1995, de 7 de abril, sobre Medidas de Regularización y Control de Vertidos.
- RESOLUCIÓN de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros por el que se aprueba el Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales.
- RESOLUCIÓN de 28 de abril de 1995, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Recuperación de Suelos Contaminados
- RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Lodos de Depuradoras de Aguas Residuales 2001-2006.
- RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo del Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.
- DECRETO 133/1996, de 3 de septiembre, de residuos tóxicos y peligrosos

Para aprobación. Junio 2016.

- DECRETO 141/1998, de 1 de diciembre, por el que se dictan normas de gestión, tratamiento y eliminación de los residuos sanitarios y biocontaminados.

PLAN Regional de Residuos

16. CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES

A) CARRETERAS

- LEY 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras
- REAL DECRETO 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras
- EXTREMADURA: LEY 7/1995, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura.

B) CAMINOS PÚBLICOS

- EXTREMADURA: LEY 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura

C) VÍAS PECUARIAS

- Ley 3/95 de Vías Pecuarias
- EXTREMADURA: DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Orden de 19 de junio de 2000 por el que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales de las vías pecuarias de la CAEX

D) MONTES

- LEY 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común
- LEY de 8 de junio de 1957, de montes.
- EXTREMADURA: DECRETO 66/2001, de 2 de mayo, por el que se regulan ayudas para gestión sostenible de montes en el marco del desarrollo rural.

17. AGUAS

RDLEG 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el TR de la Ley de Aguas

18. TURISMO

- EXTREMADURA: LEY 2/1997, de 20 de febrero, de Turismo de Extremadura.
- EXTREMADURA: DECRETO 78/1986, de 16 de diciembre, por el que se establece la ordenación turística de establecimientos hoteleros en Extremadura.
- EXTREMADURA: DECRETO 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

19. INDUSTRIA

- EXTREMADURA: LEY 9/2002, de 14 de noviembre, de Impulso a la localización industrial de Extremadura

20. COMERCIO

- EXTREMADURA: LEY 3/2002, de comercio de la CAEX.

21. TRANSPORTES

Para aprobación. Junio 2016.

- LEY 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres
- REAL DECRETO 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres.

22. OTRA NORMATIVA SECTORIAL (hidrocarburos, telecomunicaciones, electricidad, explosivos, defensa nacional, minas).

LEY 34/98, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos

LEY 11/1998, de 24 de abril, de Telecomunicaciones

LEY 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico

LEY ORGÁNICA 1/1992, de 21 de febrero, sobre protección de la Seguridad Ciudadana y RD 230/1998, de 16 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre explosivos.

LEY 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional y RD 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

LEY 22/1973, de 21 de julio, de Minas

Real Decreto 2857, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.

Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras.

□ **LEGISLACIÓN AGRARIA**

EXTREMADURA: LEY 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

EXTREMADURA: LEY 8/1992, de 26 de noviembre, para la modernización y mejora de las estructuras de las tierras de regadío.

EXTREMADURA: LEY 5/1992, de 26 de noviembre, sobre la ordenación de las producciones agrarias de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 46/1997, de 22 de abril, por el que se fija la extensión mínima de las Unidades de Cultivo.

□ **LEGISLACIÓN CIVIL**

REAL DECRETO de 24 de julio de 1889, por el que se aprueba el Código Civil.

LEY 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

LEY 49/1960 de la Jefatura del Estado de 21 de julio de 1960 sobre Propiedad Horizontal.
España.

LEY 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

DECRETO 4104/1964, de 24 de diciembre de Arrendamientos Urbanos

Para aprobación. Junio 2016.

□ POLÍTICA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

REAL DECRETO 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

EXTREMADURA: LEY 3/1995, de 6 de abril, de fomento de la vivienda en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 109/1996, de 2 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1995, de fomento de la vivienda en Extremadura

EXTREMADURA: DECRETO 162/1999, de 11 de julio, por el que se aprueba el Plan Regional de la Vivienda en Extremadura para el período 1999-2003.

EXTREMADURA: LEY 3/2001, de 26 de abril, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura

EXTREMADURA: LEY 6/2002, de 27 de junio, de Medidas de Apoyo en Materia de Autopromoción de Viviendas, Accesibilidad y Suelo.

Este listado de legalización tiene un carácter enunciativo.

ART.1.2.2. Normativa técnica

1. ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESPECTÁCULOS

* REAL DECRETO 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

2. AGUA

* Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

* DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

* ORDEN de 28 de diciembre 1988 del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

* ORDEN de 15 de septiembre de 1986 por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones.

* RESOLUCIÓN, 14 febrero 1980 (Dir. Gral. Energía). Diámetros y espesores mínimos de tubos de cobre para instalaciones interiores de suministro de agua.

* ORDEN, de 9 de diciembre de 1975 por la que se aprueban las "Normas Básicas para las instalaciones interiores de suministros de agua".

* ORDEN de 28 de Julio de 1974 por la que se aprueba el "Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua" y se crea una "Comisión Permanente de Tuberías de Abastecimiento de Agua y de Saneamiento de Poblaciones".

Para aprobación. Junio 2016.

* REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, aprobándose asimismo el Documento Básico HS de Salubridad.

3. AISLAMIENTO ACÚSTICO Y TÉRMICO

* REAL DECRETO 113/2000, de 28 de enero, por el que se modifica el Real Decreto 1637/1986, de 13 de junio, por el que se declaran de obligado cumplimiento las especificaciones técnicas de productos de fibra de vidrio utilizados como aislantes térmicos y su homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

* REAL DECRETO 1637/1986, de 13 de junio, por el que se declaran de Obligado Cumplimiento las Especificaciones Técnicas de los Productos de Fibra de Vidrio utilizados como aislantes térmicos y su Homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

* REAL DECRETO 2709/1985, de 15 de marzo, por el que se declaran de Obligado Cumplimiento las Especificaciones Técnicas de los Productos de Poliestireno Expandido utilizados como aislantes térmicos y su Homologación por el Ministerio de Industria y Energía.

* ORDEN DE 8 de mayo de 1984 por la que se dictan Normas para la Utilización de las Espumas de Ureaformol usadas como Aislantes en la Edificación.

* REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Modificado por REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre.

Modificado por Corrección de errores (BOE de 25 de enero de 2008).

Modificado por Orden VIV/984/2009, de 15 de abril.

Modificado por Corrección de errores (BOE de 23 de septiembre de 2009).

* REAL DECRETO 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se modifica el RD 314/2006, de 17 de marzo, y se aprueba el Documento Básico HR de Protección frente al Ruido.

* REAL DECRETO 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de los Paneles Solares.

* REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, aprobándose asimismo el Documento Básico HE de Ahorro de Energía.

* EXTREMADURA: DECRETO 19/1997, de 4 de febrero, Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

4. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

* LEY 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

* REAL DECRETO 556/1989, de 19 de mayo, por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

* LEY 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos.

Para aprobación. Junio 2016.

* ORDEN de 3 de Marzo de 1980 sobre características de los accesos, aparatos elevadores y condiciones interiores de las viviendas para minusválidos proyectadas en inmuebles de protección oficial.

* REAL DECRETO 355/1980, de 25 de Enero sobre reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.

* EXTREMADURA: LEY 8/1997, de 18 de junio, de promoción de la accesibilidad de Extremadura

* EXTREMADURA: DECRETO 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

* REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

5. COMBUSTIBLES Y GASES

* REAL DECRETO 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por real decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobada por el real decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el real decreto 2201/1995, de 28 de diciembre.

* REAL DECRETO 1427/1997, de 15 de septiembre, por el que se aprueba la instrucción técnica complementaria MI-IP 03 "Instalaciones petrolíferas para uso propio".

* ORDEN de 9 de marzo de 1994, por la que se modifica el apartado 3.2.1 de la instrucción técnica complementaria ITC-MIG-5.1 del Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.

* REAL DECRETO 1853/1993, de 22 de octubre, del Ministerio de la Presidencia, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de gas en locales destinados a usos domésticos, colectivos o comerciales.

* REAL DECRETO 1428/1992, de 27 de noviembre, del Ministerio de Industria, Comercio y Turismo, por el que se dictan las disposiciones de aplicación de la Directiva del Consejo de las Comunidades Europeas 90-396-CEE sobre aparatos de gas.
España.

* ORDEN de 15 de febrero de 1991, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se modifican las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MIE-AG6 y ITC-MIE-AG11 del Reglamento de Aparatos que utilizan gas como combustible.

* ORDEN de 15 de diciembre de 1988, del Ministerio de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible 10, 15, 16, 18 y 20.

Para aprobación. Junio 2016.

* ORDEN de 7 de junio de 1988, del M° de Industria y Energía, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento de Aparatos que Utilizan Gas como Combustible.

* REAL DECRETO 494/1988, de 20 de mayo, del M° de Industria y Energía, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible.

* ORDEN 29 de enero de 1986, por la que se aprueba el Reglamento sobre Instalaciones de Almacenamiento de Gases Licuados del Petróleo (glp) en Depósitos Fijos.

* ORDEN de 17 de diciembre de 1985, por la que se aprueban la instrucción sobre documentación y puesta en servicio de las instalaciones receptoras de Gases Combustibles y la instrucción sobre instaladores autorizados de gas y empresas instaladoras.

* ORDEN de 6 de julio de 1984, por la que se modifica el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles Gaseosos aprobado por Orden de 18 de noviembre de 1984, y modificado por Orden de 28 de octubre de 1983.

* REAL DECRETO 3484/1983, de 14 de diciembre, por el que se modifica el apartado 5.4 incluido en el artículo 27 del Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles aprobado por Decreto 2913/1973, de 26 de octubre.

* ORDEN de 26 de octubre de 1983, por la que se modifica la Orden del Ministerio de Industria de 18 de noviembre de 1974, que aprueba el Reglamento de redes y acometidas de Combustibles Gaseosos.

* RESOLUCIÓN 24 julio 1963 (Dir. Gral. Industrias Siderometalúrgicas). GAS. Normas para Instalaciones de gases licuados del petróleo con depósitos de capacidad superior a 15 kgs.

6. ELECTRICIDAD

* REAL DECRETO 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión. Incluye el suplemento aparte con el Reglamento electrotécnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias (ITC) BT 01 a BT 51.

* REAL DECRETO 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

* REAL DECRETO 1663/2000, de 29 de septiembre, sobre conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.

* LEY 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

* ORDEN de 6 de julio de 1984, por la que se aprueban las Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

Para aprobación. Junio 2016.

* REAL DECRETO 875/1984, de 28 de marzo, de la Presidencia del Gobierno de España, por el que se aprueba el Reglamento de contadores de uso corriente clase 2.

* REAL DECRETO 3275/1982, de 12 de noviembre, sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación.

* DECRETO 3151/1968, de 28 de noviembre, del Mº de Industria, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

7. ENERGÍA

* LEY 82/1980, de 30 de diciembre de la Jefatura del Estado, de Conservación de Energía.

* REAL DECRETO 891/1980, de 14 de abril, por el que se dictan normas sobre homologación de prototipos y modelos de paneles solares.

* EXTREMADURA: LEY 2/2002, de 25 de abril, de Protección de la Calidad del Suministro eléctrico de Extremadura.

8. HABITABILIDAD

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

9. INSTALACIONES ESPECIALES

* REAL DECRETO 413/1997, de 21 de Marzo, del Ministerio de la Presidencia, sobre Protección trabajadores externos con riesgo exposición en zona controlada.

* DECRETO 53/1992 de 24 de enero, del Mº de Relaciones con las Cortes y Secretaría del Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes.

* REAL DECRETO 1428/1986, de 13 de junio, por el que se dictan normas sobre homologación de pararrayos.

10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

* REAL DECRETO 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

* ORDEN de 16 de abril de 1998 sobre normas de procedimiento y desarrollo del Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios y se revisa el anexo 1 y los apéndices del mismo.

Para aprobación. Junio 2016.

* REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, aprobándose asimismo el Documento Básico SI de Seguridad en caso de Incendio.

* REAL DECRETO 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

* ORDEN 31 mayo 1982 Instrucción Técnica Complementaria ITC-MIE-AP5 del Reglamento de Aparatos a Presión, sobre extintores de incendios.

11. SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS

* REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, aprobándose asimismo el Documento Básico HS de Salubridad.

* REAL DECRETO 108/1991, de 1 de febrero, sobre la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el Amianto.

* RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, por el que se aprueba el Plan Nacional de Descontaminación y Eliminación de Policlorobifenilos (PCB), Policloroterfenilos (PCT) y aparatos que los contengan (2001-2010).

* REAL DECRETO 995/2000, de 2 de junio, por el que se fijan objetivos de calidad para determinadas sustancias contaminantes y se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986.

* REAL DECRETO-LEY 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.

* REAL DECRETO 484/1995, de 7 de abril, sobre medidas de regularización y control de vertidos.

* ORDEN de 12 de noviembre de 1987 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se aprueban las normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos de aguas residuales.

* ORDEN de 23 de diciembre de 1986 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo, por la que se aprueban las normas complementarias en relación con las autorizaciones de vertidos de aguas residuales.

* RESOLUCIÓN de 14 de junio de 2001, de la Secretaría General de Medio Ambiente, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros, de 1 de junio de 2001, por el que se aprueba el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006.

* LEY 10/1998, de 21 de abril, de la Jefatura del Estado sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos.

Para aprobación. Junio 2016.

* REAL DECRETO 833/1988 de 20 de julio por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos. (En vigor parcialmente).

12. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

* REAL DECRETO 614/2001, de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la salud y seguridad de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

* REAL DECRETO 374/2001, de 6 de abril, sobre la protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.

* REAL DECRETO 780/1998, de 30 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los servicios de prevención.

* REAL DECRETO 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

* REAL DECRETO 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo.

* REAL DECRETO 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual. España.

* REAL DECRETO 665/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes cancerígenos durante el trabajo.

* REAL DECRETO 664/1997, de 12 de mayo, sobre la protección de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición a agentes biológicos durante el trabajo.

* REAL DECRETO 488/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas al trabajo con equipos que incluyen pantallas de visualización.

* REAL DECRETO 487/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de cargas que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.

* REAL DECRETO 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

* REAL DECRETO 485/1997, de 14 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

* REAL DECRETO 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención.

Para aprobación. Junio 2016.

* LEY 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y Normativa de Desarrollo.

* REAL DECRETO 1407/1992, de 20 de noviembre, por el que se regulan las condiciones para la comercialización y libre circulación intracomunitaria de los equipos de protección individual.

* ORDEN de 20 de mayo de 1952, que aprueba el Reglamento de Seguridad e Higiene en la Construcción y Obras Públicas.

* ORDEN de 31 de enero 1940, del Mº de Trabajo. Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Capítulo VII. Andamios.

*Este listado de legalización tiene un carácter enunciativo.

ART.1.2.3. NORMATIVA Y DIRECTRICES DE CARÁCTER AMBIENTAL

Cualquier actuación urbanística que se efectúe en el marco del Plan General Municipal de Cabezabellosa deberá cumplir con todo lo establecido en la normativa sectorial vigente en las materias relacionadas en el artículo 9 de la Ley 9/2006: biodiversidad, población, salud humana, fauna, flora, tierra, agua, aire, factores climáticos, bienes materiales, patrimonio cultural, incluyendo el patrimonio histórico, paisaje, la ordenación del territorio y el urbanismo, así como, deberá cumplir con la Ley 5/2010 de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Así como el Decreto 54/2011 de 29 de abril y el Decreto 81/2011 de 20 mayo.

- Será de aplicación lo descrito en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de Junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre por el que se requiere informe de afección para las actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000:
 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 el 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 hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona.

Para aprobación. Junio 2016.

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.

- Los proyectos de urbanizaciones y de zonas industriales, deberán someterse a un estudio caso por caso para determinar la necesidad de evaluación de impacto ambiental conforme al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, así como la recientemente aprobada Ley 5/2010, de 25 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será de consideración el Reglamento de Actividades Molestas (Decreto 2414/1961), la normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación) y la Ley 5/2010 de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Para aprobación. Junio 2016.

TÍTULO 2: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

SECCION 1.- NATURALEZA JURÍDICA

ART. 2.1.1.1.- Objeto, Naturaleza y Características

Objeto.-El objeto del presente Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término municipal, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias de derecho de la propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Naturaleza.- El presente Plan General Municipal, constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez da cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal, a lo dispuesto en la legislación vigente sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Características.- Este Plan General Municipal tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- No es derivado o dependiente. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que le afecte o modifique, este Plan General Municipal deberá acomodarse a sus determinaciones.
- Es inmediatamente ejecutivo.
- En el ámbito de suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de Planeamiento referido al medio físico natural.

ART. 2.1.1.2.- Ámbito de aplicación

El presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del término municipal de CABEZABELLOSA.

ART. 2.1.1.3.- Vigencia

El presente Plan General Municipal entrará en vigor tras la publicación en el D.O.E. del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (Art. 6.2º Decreto 187/1995 de 14 de noviembre).

Para aprobación. Junio 2016.

Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales ó de la suspensión total ó parcial de su vigencia.

ART. 2.1.1.4.- Efectos

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

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación del Plan General Municipal y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a recibir por escrito información del régimen aplicable a una finca. A tal fin se expedirá el documento denominado Cédula Urbanística, consistente en un informe escrito expresivo de la situación urbanística de la finca así como de los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas.

A los efectos de garantizar la publicidad de los planes, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 79.f de la LESOTEX, se depositará una copia del Plan General Municipal, incluidas sus posteriores modificaciones y revisiones en un registro administrativo de los instrumentos urbanísticos en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El depósito de la anterior documentación será condición necesaria para la publicación del contenido del Plan General Municipal, en alguno de los siguientes medios:

- En el **Diario Oficial de Extremadura** y por disposición del órgano que los haya adoptado, los acuerdos de aprobación para la eficacia y la producción por los correspondientes planes de ordenación urbanística de los efectos previstos en el apartado anterior.
- En el **Boletín Oficial de la Provincia** y por disposición del Municipio correspondiente, el contenido de los planes de ordenación urbanística que se determine por la legislación sobre régimen local, para su entrada en vigor.

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

Ejecutividad.- El Plan General Municipal será inmediatamente ejecutiva una vez publicada su aprobación definitiva en el D.O.E. y el contenido del Plan en el D.O.E, o en su caso en el

Para aprobación. Junio 2016.

B.O.P. Quedando declarados de utilidad pública las obras en él previstas con fines de expropiación ó imposición de servidumbres, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General Municipal al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques, 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 estas.

ART. 2.1.1.5.- Revisión y Modificación

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

La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento, según se establece igualmente en el artículo 81 de la LSOTEX.

A los treinta (30) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, considerando que su planificación se basa en 30 años para su desarrollo. No obstante, esta se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, conforme a lo establecido en el artículo 81, apartados 1 y 2 de la Ley 15/2001 y 103 del Decreto 7/2007 Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX). Del mismo modo, se contempla la posibilidad de revisión por razones de urgencia o excepcional interés público, prevista en el artículo 81.2 de la Ley 15/2001.

No se fijan en este Documento criterios fijos para que se proceda a su revisión, pudiendo realizarse, a criterio razonado del Ayuntamiento, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen.

ART. 2.1.1.6.- Suspensión de licencias

El Ayuntamiento de CABEZABELLOSA podrá acordar la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación, demolición etc. con el fin de facilitar la aplicación de las previsiones contenidas en este Plan General o en el Planeamiento de Desarrollo a que diera lugar.

El acuerdo por el que se somete a información pública la aprobación inicial de este Plan General determinará, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas donde la ordenación prevista por el plan supongan modificación del régimen urbanístico vigente, la suspensión de licencias tendrá un periodo de vigencia máxima de dos años.

La suspensión de otorgamiento de licencias se extinguirá automáticamente con la aprobación definitiva del Plan, Planeamiento de Desarrollo o Programa de Ejecución.

Para aprobación. Junio 2016.

Los peticionarios de licencias solicitadas y concedidas con anterioridad a la suspensión de licencias tendrán derecho a ser indemnizados del coste del proyecto y a la devolución de los tributos y tasas satisfechos.

ART. 2.1.1.7.- Construcciones e instalaciones de carácter provisional

En Suelo Urbanizable y No Urbanizable no protegido podrán ejecutarse obras de carácter provisional en las condiciones previstas en el Art. 187 LESOTEX.

La autorización se tramitará de acuerdo a lo previsto para las licencias de obras, edificación e instalaciones.

ART. 2.1.1.8.- Incidencia del Plan General sobre las edificaciones existentes

En el Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del Plan General Municipal.

Estas construcciones o instalaciones, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones, según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

A.-Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa:

En estos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse como acto sujeto a licencia de obras, según se detalla para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, que atenderá al procedimiento establecido de acuerdo con su particular régimen jurídico, en el curso del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa.

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

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad del medio.
- La integridad del dominio público.

B.- Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos:

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos y con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación y elemento catalogado o inventariado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés público, para todas las obras que puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en esta normativa.

Para aprobación. Junio 2016.

Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística previa de dichas obras será el que con carácter general se detalla para las instalaciones de interés público, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto básico completo de las obras.

C.- Edificaciones o instalaciones que no se ajusten a alguna de las condiciones de la presente normativa:

Las instalaciones, construcciones y edificaciones que resulten disconformes con la nueva ordenación serán declaradas fuera de ordenación.

Dentro de los edificios declarados como fuera de ordenación se ha de distinguir entre aquellas totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que sólo se podrán realizar las obras destinadas a garantizar:

- La seguridad de personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad del medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán autorizarse, obras de mejora o reforma, en las condiciones del art. 79 LESOTEX en aquellas edificaciones o instalaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre el Suelo No Urbanizable, en las que el Ayuntamiento o los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura, puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia. Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de las situaciones de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permitan se vincularán obligatoriamente a la subsanación de la situación.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones o cuando el uso sea incompatible con la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación de materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad.

Para aprobación. Junio 2016.

- Cuando esté prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan General Municipal.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

ART. 2.1.1.9.- Competencias

En virtud del Real Decreto 2912/1979 de 21 de diciembre, sobre transferencia a la Junta de Extremadura, de la Ley 1/2002, de 28 de febrero, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, sobre atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de Extremadura y de la Ley LEY 15/2001, de 14 diciembre, modificada por la LEY 10/2015, de 8 de abril, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Las competencias para la formulación y aprobación de este Plan General Municipal, son las siguientes:

Al Ayuntamiento:

- La formulación del Plan General, así como acordar sus modificaciones y revisiones.
- La aprobación Inicial y Provisional de este Plan General.
- La aprobación definitiva de los Planes Parciales de Ordenación.
- La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle.

A la Comunidad Autónoma de Extremadura:

- La aprobación Inicial y aprobación definitiva de los Planes Especiales de ámbito supramunicipal.
- La aprobación definitiva de este Plan General Municipal.
- La aprobación definitiva de los Planes Especiales de Ámbito municipal cuando su objeto desborde el interés municipal o afecte a la ordenación Estructural de Plan General.

ART. 2.1.1.10.- Contenido Documental

El presente Plan General Municipal consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Información
- Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.
- Catálogo de Bienes Protegidos
- Planos de Ordenación.

ART. 2.1.1.11.- Normas de Interpretación

Las determinaciones del presente Plan General Municipal se interpretarán con base en los criterios, que en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta

Para aprobación. Junio 2016.

principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Informativa y Planos de Información, tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.
- La memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.
- Planos de Ordenación, sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. En caso de discrepancia entre planos de distinta escala prevalecerá la escala más amplia, es decir prevalecerá 1/1.000 sobre 1/2.000 y esta a su vez sobre 1/10.000 etc.
- Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión, constituirán el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de CABEZABELLOSA. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General, para todo lo que en ellas se regula.

SECCION 2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART. 2.1.2.1.- Clases de Suelo

En virtud de la legislación vigente, el Plan General Municipal regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a la situación física de cada suelo y a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto.

El presente Plan General Municipal clasifica el suelo del término municipal en Suelo No Urbanizable, Suelo Urbanizable y Suelo Urbano, según la delimitación definida en los planos de ordenación de este Plan General.

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 articulars que les corresponda.

Para aprobación. Junio 2016.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan General Municipal se distinguen los siguientes tipos de suelo:

A.- El Suelo Urbano comprende las áreas integrantes del núcleo de población ya existente, aquellas que sean integrables en él por estar ya urbanizadas y aquellas áreas que estén consolidadas en al menos dos terceras partes del espacio y que cuenten con los servicios mínimos definidos en el artículo 9 de la LESOTEX.

El Plan General Municipal distingue las siguientes áreas de Suelo Urbano:

- Áreas plenamente ordenadas..... Suelo Urbano Consolidado.
- Áreas a reordenar.....Suelo Urbano No Consolidado.

B.- El Suelo Urbanizable. No se ha clasificado esta clase de suelo en este PGM.

C.- El Suelo No Urbanizable, constituido por:

Terrenos con condición de bienes de dominio público natural o adscritos a los mismos. Terrenos que sean merecedores de algún régimen urbanístico de protección para el mantenimiento de sus valores e interés paisajístico, ambiental, cultural, natural, histórico o arqueológico. Terrenos en los que se haga procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por los valores ya mencionados por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

Terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para su desarrollo urbanístico, bien por sus características físicas, bien por ser innecesarios para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado, propuesto por este Plan General.

Se distinguen pues, tres grandes categorías dentro del Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Común
- Suelo No Urbanizable Protegido.

1.-Suelo No Urbanizable Común

Categoría.- I	Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística
----------------------	--

Para aprobación. Junio 2016.

2.- Suelo No Urbanizable Protegido

Categoría.- I	Suelo No Urbanizable de Protección Natural.	LIC.
		Zonas con presencia de Hábitats.
Categoría.- II	Suelo No urbanizable de Protección Cultural.	Bienes catalogado patrimonio
		Yacimientos Arqueológicos
Categoría.- III	Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Dehesas.	Dehesas
Categoría.- IV	Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola	Alta productividad agraria.
Categoría.- V	Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.	Dominio Público Natural Vías Pecuarias y Cauces.
Categoría.- VI	Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.	Transporte

SECCION 3.- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

ART. 2.1.3.1.- Sistemas: Definición y Clasificación

A.- Definición:

Constituyen los Sistemas, los elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano.

Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales:

Sistema General: Es la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el Plan, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya finalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora. Tienen siempre condición de bien de dominio público.

Sistema Local: Dotación complementaria de los sistemas generales e integrante de la ordenación detallada. Tienen siempre la condición de bien de dominio público.

B.- Clasificación de Sistemas Generales:

Para aprobación. Junio 2016.

- Sistema General de Comunicaciones Interurbanas:

Constituido por las vías de tráfico más intenso, y que sirven de interconexión de los núcleos urbanos.

Está integrado por la red de carreteras: Nacional, Autonómica y Local.

- Sistema General de Infraestructuras:

Constituido por los siguientes elementos:

- Captaciones, sondeos, depósitos de agua potable.
- Depuradoras y red general de abastecimiento de agua potable.
- Colectores generales y depuradoras de aguas residuales.
- Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.

- Sistema General y Local de Equipamiento comunitario:

Constituido por los terrenos, edificios y elementos asignados a alguno de los siguientes usos dotacionales, y que así figuren expresamente recogidos en los correspondientes planos de Ordenación Estructural y siempre que sean todos ellos de titularidad y dominio público:

- Centros de enseñanza o investigación.
- Centros o instalaciones para la práctica deportiva.
- Centros sanitarios en todos sus grados
- Centros Asistenciales, no específicamente sanitarios.
- Centros culturales.
- Administrativo público.
- Mercado de abastos y centros de comercio básico.
- Servicios urbanos.
- Centros religiosos.
- Alojamiento de grupos sociales. Excluido el uso hotelero.
- Cementerio.
- Tanatorio.

- Sistema General y Local de Espacios Libres:

Constituido por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

Los terrenos integrantes de esta clasificación y que así figuren grafiados en los planos correspondientes a la Ordenación Estructural, pasarán a Dominio Público, su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que suponga una limitación al uso público.

ART. 2.1.3.2.- Obtención de Suelos para Sistemas

El suelo destinado a sistemas generales o locales, se obtendrá:

Para aprobación. Junio 2016.

A.- En virtud de cesión obligatoria y gratuita, con ocasión de la reparcelación para la equidistribución en la correspondiente Unidad de Actuación o Sector de Suelo urbanizable.

B.- Mediante expropiación u ocupación directa, cuando aún estando adscrito a un sector o unidad de actuación, sea necesario anticipar su obtención al proceso de reparcelación.

C.- Por expropiación, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación.

SECCION 4.- REGIMEN DE USOS EN SUELO URBANO

ART. 2.1.4.1.- Disposiciones de Carácter General

La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos.

Se entiende por uso global el uso predominante de un área de suelo urbano.

El uso tendrá un carácter pormenorizado o detallado para cada zona o parcela, del suelo urbano ordenado directamente por el Plan General.

En Suelo Urbano y, en su caso, en el Urbanizable el Plan General Municipal determina el uso de cada predio, estableciendo los siguientes usos globales:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Dotacional.

ART. 2.1.4.2.- Tipos de Uso

A los efectos de la admisibilidad de los usos, se especifican en este Plan General:

A. Usos globales y usos pormenorizados:

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser: Globales y Pormenorizados.

- **Uso Global** Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional.
- **Uso Pormenorizado** el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.).

B. Uso principal, usos compatibles y usos prohibidos:

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según esta normativa como: uso principal, uso complementario y uso prohibido.

Para aprobación. Junio 2016.

- **Uso Principal;** Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.
- **Uso Compatible o Complementario;** Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le 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.
- **Uso Prohibido;** Es aquel que por su incompatibilidad por si 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 su exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios. La intensidad de cada uso es la cantidad del mismo admitida por el Plan y se expresa a través de parámetros reguladores de sus condiciones y características de implantación. La calificación de suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, se contiene en la documentación gráfica. La delimitación de áreas que han de ser objeto de instrumentos de ordenación subordinados se contiene en el Plano de Clasificación del Suelo.

SECCION 5.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

ART. 2.1.5.1.- Actos sujetos a licencia

La licencia urbanística reconoce el derecho del interesado a edificar. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal, estando sujetos a licencia de obras, edificación e instalación los detallados en el artículo 180 de la LSOTEX.

Los actos promovidos dentro del término municipal por las Administraciones Públicas o Entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

En aplicación del art. 55 del Reglamento General de Carreteras y del art. 12 de la Ley 25/88 de Carreteras, se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a aquellas obras a realizar en carreteras, así como las que afecten a los elementos funcionales de la misma.

Para las obras y autorizaciones situadas en la travesía de la EX 388 por la localidad se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 41 del capítulo V. Travesías de la Ley 7/95 de carreteras de Extremadura. *(En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha administración titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a*

Para aprobación. Junio 2016.

disposiciones de la presente ley. En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no afecte a la seguridad vial).

ART. 2.1.5.2.- Régimen General

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 Municipal.

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

ART. 2.1.5.3.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias

Conforme al artículo 181 de la LSOTEX (Ley de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura)

ART. 2.1.5.4.- Autorizaciones concurrentes

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presentan solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 2 del art. 180 de la LSOTEX y en el apartado 1 del art. 2 del REGLAMENTO DE DISCIPLINA URBANÍSTICA, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

ART. 2.1.5.5.- Caducidad y prórroga

A fin de evitar peticiones carentes de sentido o con fines especulativos el Ayuntamiento otorgará licencia de edificación con la fijación de un plazo tanto de inicio como de terminación de las obras.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual tiempo.

ART. 2.1.5.6.- Licencia de Primera Ocupación

La licencia de Primera Ocupación acreditará el cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia de obras, y su otorgamiento será simultáneo a la Cédula de Habitabilidad (art. 14 Ley 3/2.001 de la Calidad, promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura).

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia deberá solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, en su caso, a los condicionantes impuestos en la

Para aprobación. Junio 2016.

licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de esta normativa o del Plan Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o con inobservancia de las cláusulas contenidas en la licencia, se adoptará por el Ayuntamiento aquellas medidas de protección de la legalidad urbanística, prevista por la Legislación vigente.

ART. 2.1.5.7.- Licencia de cambio de uso

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio e industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar, así como la justificación de los reglamentos sectoriales que le fueran de aplicación. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de las licencias.

ART. 2.1.5.8.- Cédula de Habitabilidad

Es el documento que permitirá la conexión del inmueble a las infraestructuras y servicios urbanos. Su regulación aparece en los arts. 15 y 16 de la Ley 3/2.001, de 26 de abril de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura. Su tramitación y concesión viene regulada por el Decreto 113/2009, de 21 de mayo.

ART. 2.1.5.9.- Cédula Urbanística y Alineación Oficial

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

La Alineación Oficial será la determinada en los planos de alineaciones contenidos en el presente documento.

ART. 2.1.5.10.- Órdenes de Ejecución

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso de 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.

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 en función de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados a efecto.

ART. 2.1.5.11.- Protección de la legalidad urbanística

La legalidad urbanística se defenderá con los medios legalmente previstos en el Capítulo V de la LSOTEX y el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para aprobación. Junio 2016.

Las infracciones urbanísticas, se corregirán mediante la incoación de expediente sancionador, conforme establece en el Capítulo VI de la LSOTEX del Título V de la LSOTEX y el Art. 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Al expediente se dará el trámite previsto en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística y el artículo 199 correspondiente al Título V, Capítulo VI de la LSOTEX, en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor.

Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado, arroja una cifra inferior a dicho beneficio, la diferencia será objeto de decomiso. En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiera actuación material ninguna, ni existieran terceros perjudicados, la sanción que se impusiera al infractor no podría ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

ART. 2.1.5.12.- Inspección Urbanística

La inspección urbanística se regula en los artículos 189 y 190 de la LESOTEX.

Los inspectores comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas, de todo tipo, en las obras radicadas en el término municipal.

Todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales o autonómicos, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

ART. 2.1.5.13.- Infracciones Urbanísticas

Se estará a lo dispuesto en la LSOTEX y legislación vigente de aplicación en cada momento.

ART. 2.1.5.14.- Estado Ruinoso de la Edificación

A.-Concepto legal del estado de ruina

La ruina es un estado o situación de las construcciones que alcanza relevancia jurídica a través de la Declaración del Estado Ruinoso.

La declaración de ruina es un acto administrativo del que se deriva para el propietario la obligación de proceder, a su elección a la completa rehabilitación o a la demolición de toda o parte de la construcción afectada por tal declaración o la rehabilitación, siempre que no se trate de una edificación catalogada. El art. 165 de la LESOTEX, 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 los arts. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Para aprobación. Junio 2016.

B.-Supuestos legales del estado de ruina

Los supuestos en que procede la declaración de estado ruinoso de un edificio son los siguientes:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 2: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENÉRICO

ART. 2.2.1.1.- Clasificación de Suelo Urbano

El Plan General Municipal clasifica como suelo urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el artículo 9 de la LESOTEX, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el correspondiente Plano de Clasificación.

ART. 2.2.1.2.- Áreas en Suelo Urbano

El suelo urbano se divide en dos áreas:

A.-SUELO URBANO CONSOLIDADO

Corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o de gestión, por lo que podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre conforme a la LSOTEX y al Reglamento de Planeamiento (RPLANEX)

B.-SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión en relación a culminar algún proceso de equidistribución o reparcelación, y en todo caso de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubiera sido asignadas.

ART. 2.2.1.3.- Calificación del Suelo

El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos globales:

USO GLOBAL O PRINCIPAL	USO PORMENORIZADO.
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RESIDENCIAL COMUNITARIO
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y SEVICIOS URBANOS EDUCATIVO CULTURAL DEPORTIVO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 2.2.1.4.- Deberes de los propietarios de Suelo Urbano

Conforme al artículo 14 de la LSOTEX.

SECCIÓN 2: PROTECCIÓN AMBIENTAL**ART. 2.2.2.1.- Alcance y contenido**

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente urbano y el patrimonio social, cultural y económico de la localidad, dentro de la cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por el Plan General Municipal se dirige a estos fines, en esta sección se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medio-ambiental y de los niveles de confort.
- Protección paisajística y de la escena urbana.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y 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 en este Plan General.

ART. 2.2.2.2.- Protección Medioambiental**A. Protección del medio ambiente urbano**

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

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos urbanos
- Vertidos líquidos
- Vertidos gaseosos
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas

B. Vertidos sólidos urbanos

Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General Municipal, los residuos se clasifican en:

Para aprobación. Junio 2016.

B.1.- Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la Ordenanza Municipal correspondiente.

B.2.-Residuos orgánicos. Aquellos procedentes actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran, por tanto, excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices, planes sectoriales y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura.

Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para un vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.

C. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1.961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" .

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de las determinaciones siguientes:

- Ausencia de materiales inflamables.
- PH comprendido entre 5,5 y 9,5.
- Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40° C.
- Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones.
- Materias sedimentables: menos de 500 mg/l.
- Materiales en suspensión: menos de 1000 mg/l.
- Demanda biológica de oxígeno (DBO) menos de 600 mg/l.

D. Vertidos gaseosos

Para aprobación. Junio 2016.

Quedan prohibidas todas las actividades que provoquen emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en la Legislación Sectorial en la materia estatal y autonómica.

E. Contaminación acústica y vibratoria

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en el Documento Básico del CTE DB-HR de Protección frente al Ruido, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de Junio de 1.965 y el Decreto 19/97 de 4 de febrero de REGLAMENTO DE RUIDOS Y VIBRACIONES para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

F. Protección contra incendios

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación (CTE) en su Documento Básico DB-SI Seguridad en caso de Incendios y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

G. Desarrollo de actividades diversas

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde por su reglamentación sectorial aplicable.

SECCIÓN 3: PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA

ART. 2.2.3.1.- Criterios Generales

A. Protección del perfil del núcleo urbano

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo percibido desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las construcciones en las zonas de borde del núcleo que forman la fachada de este. Así mismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

B. Protección del paisaje

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

Para aprobación. Junio 2016.

- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, y vías pecuarias.

C. Conservación de los espacios libres

Los espacios exteriores no accesibles (huertas urbanas, interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, etc.) deberán ser conservados y mantenidos por sus 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 cargo su conservación con cargo a la propiedad.

D. Cierres de parcela

Las características constructivas de los cierres de solares y parcelas, en general serán las especificadas en el capítulo correspondiente para categoría de suelo o área de ordenanza donde vayan a instalarse.

Los propietarios de solares y parcelas con frente a vías o espacios públicos tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo máximo 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.

E. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios

En los edificios de nueva planta así como en los afectados por algún grado de protección no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiéndose realizar los empotramientos necesarios. En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, a tal efecto el Ayuntamiento promoverá un convenio con las compañías suministradoras para la canalización subterránea de las redes.

Se prohíben los elementos de recepción de señales: (antenas) ya sean convencionales o parabólicas, fijadas a los huecos de las fachadas o sujetas en las carpinterías o elementos de protección, estas antenas deberán disponerse en la cubierta del edificio, y en lo posible en las zonas de esta que no sean perceptibles desde la vía pública. Cumpliendo además el resto de los preceptos señalados en la legislación específica aplicable sobre actividad, servicio e instalación de equipos y sistemas de telecomunicación.

F. Obras de urbanización para la mejora de la escena y ambientes urbanos

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

Para aprobación. Junio 2016.

G. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir modificar a su cargo las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que deberán cumplir las "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y compositivas" que esta normativa puedan fijar en cada caso.

H.- Anuncios publicitarios

Se prohíbe expresamente:

- La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de los inmuebles, aunque fuese temporalmente.
- La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en el que se ubiquen, permitiéndose únicamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta primera, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su aspecto original y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.
- Se prohíbe la fijación de anuncios luminosos mediante soportes o bastidores exentos, en las vías públicas, jardines o parques públicos y en elementos constructivos como vallas, cornisas o tejados, isletas de tráfico, excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o rehabilitación; salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico u otros análogos de la vía pública.
- 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 provisionales y excepcionales como: elecciones a cargos públicos, fiestas, ferias, exposiciones, manifestaciones etc. El Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstancialmente durante el tiempo que dure el acontecimiento.

La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en esta normativa, quedarán desde la entrada en vigor de las mismas "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión

Para aprobación. Junio 2016.

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.

No se permitirá la instalación de carteles o elementos publicitarios en cualquier ámbito del Suelo No Urbanizable, en especial en los márgenes y proximidades de las carreteras, según se establece en los arts. 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras RD18812/1994, de 2 de septiembre.

ART. 2.2.3.2.- Atenuación de impactos negativos

Los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con esta normativa. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

La obligatoriedad de realizar estas obras de eliminación de impactos se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los mencionados impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obra genérica y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

- Las operaciones de demolición y nueva planta conllevarán la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente.
- Las operaciones de reforma intensa, reestructuración, consolidación general, recuperación; implicarán la eliminación de todos los elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, etc.).
- Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.
- Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones traerán consigo la eliminación de materiales, texturas y colores improcedentes.
- Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.
- El saneamiento estructural o atirantado parcial de la estructura de la cubierta conllevará además de lo dispuesto en el apartado E, la eliminación de inclinaciones excesivas faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 3: REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ART. 2.3.1.1.- *Ámbito de aplicación*

En el presente Plan General Municipal no se ha considerado este tipo de clasificación de suelo.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ART. 2.4.1.1.- Clasificación del Suelo No Urbanizable

Este Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable:

- Aquellos terrenos cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.
- Aquellos terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- Aquellos otros que este Plan General Municipal considere 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, ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Los terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para ser urbanizados, 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.

El Plan General Municipal distingue dentro del Suelo No Urbanizable Protegido:

- El Suelo No Urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, al que deberá adscribir en todo caso:
 - a) Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.
 - b) Los terrenos incluidos de mayor riqueza ecológica y paisajística, en la variedad específica de protección natural.
 - c) Así como distintas categorías de Suelo No Urbanizable de protección estructural por tratarse de terrenos sujetos a afecciones específicas en función de su potencialidad de aprovechamiento o como preservación de su funcionalidad.

La delimitación de las categorías de Suelo No Urbanizable que refleja el Plano de Clasificación del Suelo del territorio municipal, tiene por objeto la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ambiental, natural, cultural, de

Para aprobación. Junio 2016.

protección estructural o de protección de infraestructuras y equipamientos. Estas Unidades han de permitir en esta etapa la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

ART. 2.4.1.2.- Categorías en Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías en función de sus características, del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos que son:

1.-Suelo No Urbanizable Común

Categoría.- I	Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística y Zonas residuales, suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico
----------------------	---

2.- Suelo No Urbanizable Protegido

Categoría.- I	Suelo No Urbanizable de Protección Natural.	LIC.
		Zonas con presencia de Hábitats.
Categoría.- II	Suelo No urbanizable de Protección Cultural.	Bienes catalogado patrimonio
		Yacimientos Arqueológicos
Categoría.- III	Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Dehesas.	Dehesas
Categoría.- IV	Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola	Alta productividad agraria.
Categoría.- V	Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.	Dominio Público Natural Vías Pecuarias y Cauces.
Categoría.- VI	Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.	Transporte

ART. 2.4.1.3.- Normativa Concurrente que supone una afección cautelar de protección

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del

Para aprobación. Junio 2016.

territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

La Calificación Urbanística que pueda ser exigida tiene el carácter de previa a la licencia municipal y no tendrá en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa sectorial específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre aguas, carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico y declaración de Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), medio ambiente, navegación aérea, etc.

ART. 2.4.1.4.- Calificación Urbanística

1.- Calificación Urbanística en Suelo No urbanizable Común

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 2 del artículo 18 de la LESOTEX, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan los objetos que se detallan en el artículo 18 de la LESOTEX.

2.- Calificación Urbanística en Suelo No urbanizable Protegido

En el suelo no urbanizable protegido sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permita este Plan General. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b) y c) y f) del artículo 23 de la LSOTEX, cuando este Plan General considere que éstos son incompatibles con el régimen de protección que establezca.

ART. 2.4.1.5.-Superposición de Protecciones

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 2.4.1.6.- Infraestructuras Territoriales

En el Plano de Clasificación del Suelo, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicadas en el ámbito del Suelo No Urbanizable. Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en esta normativa para las instalaciones de utilidad pública.

Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de Derecho Público, y el grado de definición aportado por esta normativa permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

SECCIÓN 2: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**ART. 2.4.2.1.- Conceptos**

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre este impongan esta normativa no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva o no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio, como es el caso de los Sistemas Generales de comunicaciones, dotaciones o equipamientos públicos que exijan la ocupación física del suelo.

ART. 2.4.2.2.- Régimen de Autorizaciones

Este Plan General Municipal para cada categoría de Suelo No Urbanizable, distinguirán entre actividades y usos permitidos, actividades y usos autorizables y actividades y usos no autorizados regulándose todos ellos conforme al artículo 18 y 19 de la LSOTEX y demás concordantes que le fueren de aplicación.

ART. 2.4.2.3.- Tramitación y Documentación de los Expedientes de Calificación Urbanística para Actos Promovidos por Particulares

Se harán conforme a lo establecido por la LSOTEX o instrumento de Planeamiento aplicable en vigor.

ART. 2.4.2.4.- Planeamiento de Desarrollo en Suelo No Urbanizable

Para el desarrollo de las previsiones de esta normativa en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en la LSOTEX y concordantes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 2.4.2.5.- Protección Ambiental

En la tramitación de la calificación urbanística de una instalación o edificación, se estará a lo dispuesto en la legislación en materia de evaluación de impacto ambiental, siendo de este modo de aplicación el Decreto 16/2015,, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

SECCIÓN 3: SEGREGACIONES O DIVISIONES RÚSTICAS**ART. 2.4.3.1.- Concepto de Segregación**

Se entiende por segregación a efectos de esta normativa, todo acto de división material de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

La segregación en Suelo No Urbanizable evitará el fraccionamiento excesivo de los terrenos, así como la generación de riesgos de formación de Núcleos de Población, la segregación de parcelas rústicas se recogen en los artículos 18.5 y 39-46 de la LESOTEX.

ART. 2.4.3.2.- Carácter Rústico

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable o Suelo Urbanizable no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

No se podrá efectuar ninguna fragmentación o división material de una finca que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

Según el Decreto 46/97, de 22 de abril de la Consejería de Agricultura y Comercio, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

CABEZABELLOSA, se integra en el Grupo 2º.-"Zonas de Montaña", con las siguientes extensiones:

Unidad Mínima de Cultivo que se fija:

MONTES Y PASTOS: 10 Has (100.000 m²)

CULTIVO: 0,75 Has (7.500 m²)

Para aprobación. Junio 2016.

No obstante, excepcionalmente se podrán segregar parcelas de superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica o Sistema General.
- Las excepciones recogidas en el art. 25 de la ley 19/95, de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias:
 - Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca matriz como la colindante, no resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
 - Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista por la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción en el plazo que establezca la correspondiente licencia.
 - Si es consecuencia la división o segregación del derecho a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.
 - Si la división o segregación se produce por causa de expropiación forzosa.

La Unidad Mínima de Cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible de ser edificada, que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan General Municipal, con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío, o de montes y pastos o cultivo.

La concurrencia de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado como No Urbanizable, en cuanto a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas dictados por la Consejería de Agricultura.

En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas

Para aprobación. Junio 2016.

de cultivo. En todo caso las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria, deberán ser respetadas como mínimas e indivisibles para los fines agrarios que les son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

Las mínimas superficies de suelo susceptibles de ser edificadas o en las que se realicen construcciones o instalaciones en cada zona de Suelo No Urbanizable señaladas en el presente Plan General Municipal, serán las establecidas en el artículo 26 de la LESOTEX, como Unidad Rústica apta para la edificación.

ART. 2.4.3.3.- Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- 1.- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por este Plan General a la categoría de suelo no urbanizable de que se trate.
- 2.- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.
- 3.- Disponer de servicios de abastecimiento de agua o de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cuales quiera de estos servicios discurran por espacios comunales.
- 4.- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.
- 5.- Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan General establece para el suelo de que se trate.
- 6.- Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.
- 7.- Tener construidas o proyectadas edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pueda solicitarse, así como la paralización

Para aprobación. Junio 2016.

inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

ART. 2.4.3.4.- Licencia Segregación

Las segregaciones o divisiones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberá justificarse el cumplimiento de la normativa urbanística aplicable, así como cuanta normativa legal sea de aplicación.

ART. 2.4.3.5.- Edificaciones Existentes

No se podrá autorizar una segregación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación según las determinaciones de esta normativa.

ART. 2.4.3.6.- Licencia y Autorizaciones Anteriores

Tampoco podrá autorizarse una segregación o división rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones basándose en las cuales fue autorizada anteriormente otra segregación o división.

ART. 2.4.3.7.- Protección del Dominio Público

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

ART. 2.4.3.8.- Expropiaciones

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

SECCIÓN 4: PREVENCIÓN DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**ART. 2.4.4.1.- Concepto de Núcleo de Población**

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de áreas urbanas consolidadas.

ART. 2.4.4.2.- Riesgo de Formación de Núcleo de Población

Se considera que existe riesgo de formación desde que surge una estructura de la propiedad del suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades rústicas

Para aprobación. Junio 2016.

aptas para la edificación que puedan dar lugar a una demanda potencial de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

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

SECCIÓN 5: RÉGIMEN DE USOS

ART. 2.4.5.1.- Actividades y Usos en Suelo No Urbanizable

Las actividades y usos emplazados sobre Suelo No Urbanizable y regulados por este Plan General Municipal, son los siguientes:

Actividades y usos no constructivos:

- 1.- Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimiento de tierras: actividades extractivas, dragados y rectificación de cauces, aperturas de caminos etc.
- 2.- Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimiento de tierras: agropecuario, pastoreo, depósito de materiales y residuos, estacionamiento de vehículos, maquinaria etc., siempre que no requieran construcciones,
- 3.- Acciones sobre el arbolado: aprovechamiento de leña o madera, repoblamientos, tratamientos fitosanitarios etc.
- 4.- Actividades de ocio ligado al medio natural
- 5.- Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinarias y estacionamientos de vehículos al aire libre.

Actividades y usos constructivos:

- 1.- Vivienda
- 2.- Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas y cinegéticas.
- 3.- Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 4.- Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: hoteles rurales, escuelas agrarias, residencias para mayores, centros de rehabilitación, cementerios y construcciones deportivas o de ocio.

Para aprobación. Junio 2016.

5.- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable.

6.- Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

La asimilación de actividades y usos, no enunciados de forma expresa se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio donde vayan a asentarse.

Las actividades y usos emplazados sobre Suelo No Urbanizable Protegido y regulados por este Plan General Municipal serán aquellas compatibles con el régimen de protección que se establezca.

ART. 2.4.5.2.- Actividades y Usos Prohibidos e Incompatibles en Suelo No Urbanizable

Quedan prohibidas las acciones u omisiones en el Suelo No Urbanizable, que impliquen:

- 1.- Incremento de erosión o pérdida de la calidad de los suelos
- 2.- Destrucción de las masas arbóreas.
- 3.- Destrucción o contaminación de las zonas húmedas y su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la legislación de aguas.
- 4.- Vertido y abandono de residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

Para aprobación. Junio 2016.

SECCIÓN 6: NORMAS COMUNES A LAS CONSTRUCCIONES AUTORIZABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

ART. 2.4.6.1.- Consideraciones Previas

A.- No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

B.- Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural.

ART. 2.4.6.2.- Condiciones Higiénicas de Saneamiento y Servicios

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento, solicitar al promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

ART. 2.4.6.3.- Construcciones existentes

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca en tanto no se subsane.

ART. 2.4.6.4.- Cerramientos

Los cerramientos de los recintos que contengan construcciones que no coincidan con los límites de la finca, se realizarán mediante setos, muros de fábrica o mampostería o

Para aprobación. Junio 2016.

mallas metálicas cinéticas. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso una altura de 1,50 m. prohibiéndose expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- 4 m a cada lado del eje de los caminos públicos.
- 5 m a cada margen de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión natural o el arrastre de tierras. Cualquier otro tipo de cerramiento especial requerirá autorización expresa de la Consejería de Agricultura.

ART. 2.4.6.5.- Condiciones Estéticas

Toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas, tales como edificios de vivienda colectiva, naves o edificios que presenten paredes medianeras etc.

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con el empleo en ellos de las formas y materiales que menos impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona y los que favorezcan en mayor medida su integración en el entorno.

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

- Bloques de hormigón sin revocar. Excepto aquellas calidades de bloques especialmente diseñadas para cara vista, dentro de las tonalidades autorizadas.
- Materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.
- Ladrillos no aptos para cara vista, sin revocar.
- Fibrocemento en su color como material de cobertura o cerramiento.
- Chapas metálicas en su color y texturas metálicas como material de cobertura o cerramiento.
- Revocos con mortero de cemento en su color.

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

Para aprobación. Junio 2016.

- Cubierta: tonos rojizos, verdes oscuros o similar.
- Paramentos: Blancos, gris claro, ocre, tonos terrosos.

ART. 2.4.6.6.- Condiciones Específicas

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los órganos competentes de la Junta de Extremadura, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores estéticos medioambientales.

Dentro de la obligación de reforestación recogida en el artículo 27 de la LESOTEX; será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

SECCIÓN 7: REGULACIÓN PORMENORIZADA DE LAS CONSTRUCCIONES**ART. 2.4.7.1.- Condiciones generales de la Edificación en Suelo No Urbanizable**

Cumplirán asimismo las exigencias estéticas en cuanto a diseño, composición y materiales que se definen a continuación:

A- Fachadas

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados, quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aun existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

- Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.
- Aplacados cerámicos y vitrificados, excepto aquellos detalles ornamentales propios de la arquitectura popular de la zona.
- Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc.,. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

Para aprobación. Junio 2016.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc, cobre o chapa metálica galvanizada, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y plásticos.

B- Cubiertas

Las cubiertas serán inclinadas. La inclinación máxima de los faldones de cubiertas inclinadas podrá ser de 35°.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

La cobertura en cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas) en todas las edificaciones a excepción de las naves o edificaciones industriales que podrán resolverse con chapa lacada en color rojo o verde.

C.- Protecciones y Carpinterías

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales.

Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio anodizado en bronce, oro o plata.

Para las rejas y barandillas se prohíben, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

La rejería se realizará en forja o hierro.

Se recomienda la utilización de madera pintada o barnizada, para la carpintería de acceso a los edificios.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

SECCIÓN 8: REGULACIÓN POR CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE**SUELO NO URBANIZABLE COMÚN**

ART. 2.4.8.1.- CATEGORIA 1. Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística y Zonas residuales, suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrológico.

EDIFICACIONES PERMITIDAS:

Para aprobación. Junio 2016.

- 1.- Vivienda unifamiliar.
- 2.- Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas y cinegéticas.
- 3.- Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 4.- Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: hoteles rurales, escuelas agrarias, residencias para mayores, centros de rehabilitación, cementerios y construcciones deportivas o de ocio.
- 5.- Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable, incluidas las industrias extractivas y mineras.
- 6.- Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

Serán usos prohibidos, todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no está vinculada a alguno de los usos permitidos.

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	Vivienda Unifamiliar
OBSERVACIONES	Se deberá garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población. Requiere concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Edificabilidad Máxima: 0,005 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % y nunca mayor de 200 m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.

Para aprobación. Junio 2016.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas y cinegéticas.
OBSERVACIONES	Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la normativa agraria. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Edificabilidad Máxima: 0,04 m2/m2 Ocupación Máxima: 4 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
OBSERVACIONES	Superficie Mínima parcela: sin límite Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: sin límite. 5 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: : Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Edificabilidad Máxima: 0,04 m2/m2 Ocupación Máxima: 2% Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de peaje y lugares de socorro público. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios
OBSERVACIONES	Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o

Para aprobación. Junio 2016.

	totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Edificabilidad Máxima: 0,04 m2/m2 Ocupación Máxima: 2% Número de Plantas: Sin límite Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, Alojamientos en la tipología de Rurales, Centros de Interpretación o Información Ambiental... Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,04 m2/m2 Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.
--	--

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, extractivas o mineras.
OBSERVACIONES	Requiere concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,05 m2/m2 Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Instalaciones de carácter industrial y terciario: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones tengan en el Suelo No

Para aprobación. Junio 2016.

	Urbanizable el lugar idóneo para su instalación. Les serán de aplicación los parámetros establecidos para las Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos.
--	---

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.
OBSERVACIONES	Requiere concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Se tendrán en cuenta elementos territoriales y valores ambientales. Se evitará la dispersión espacial buscando una continuidad territorial lógica evitando la disgregación de las subzonas que aunque cuenten con un alto recurso, se encuentren recluidas o inconexas. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Instalaciones de carácter industrial y terciario: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar idóneo para su instalación. Les serán de aplicación los parámetros establecidos para las Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos.

S.N.U. PROTEGIDO

ART. 2.4.8.2.- Áreas Consideradas

Las áreas consideradas aparecen reflejadas en los correspondientes planos de clasificación del suelo del término municipal a escala 1/10.000.

ART. 2.4.8.3.- CATEGORIA 1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural

EDIFICACIONES PERMITIDAS:

Para aprobación. Junio 2016.

- 1.- Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, forestales o cinegéticas.
- 2.- Infraestructuras y sistemas generales e instalaciones asociadas al medio natural.

Serán usos prohibidos, todos los demás. Excepto aquellos dedicados a la actividad “extracción de recursos minerales” que deberán someterse al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas.
OBSERVACIONES	Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la normativa agraria. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,03 m2/m2 Ocupación Máxima: 3 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.

USOS PERMITIDOS	Infraestructuras y sistemas generales e instalaciones asociadas al medio natural.
OBSERVACIONES	Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
OBSERVACIONES	Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo

Para aprobación. Junio 2016.

	determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2% Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación.
--	--

ART. 2.4.8.4.- CATEGORIA 2. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural. Dehesas

EDIFICACIONES PERMITIDAS:

- 1.- Construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
- 2.- viviendas anexas a explotaciones agropecuarias.
- 3.- Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 4.- Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: hoteles rurales, escuelas agrarias, residencias para mayores, centros de rehabilitación, cementerios y construcciones deportivas o de ocio.
- 5.- Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

Serán usos prohibidos, todos los demás. Excepto aquellos dedicados a la actividad "extracción de recursos minerales" que deberán someterse al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

Serán usos prohibidos en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no está vinculada a alguno de los usos permitidos.

Para aprobación. Junio 2016.

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas.
OBSERVACIONES	Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca , y ajustadas a la normativa agraria. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,03 m2/m2 Ocupación Máxima: 3 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m

USOS PERMITIDOS	Vivienda Unifamiliar Anexas a Explotaciones Agropecuarias
OBSERVACIONES	Se deberá garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población. Requiere concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Se debe justificar que la vivienda sea necesaria para el buen funcionamiento de la explotación agropecuaria. La vivienda quedará vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,005 m2/m2 (máximo 400 m2 construidos) Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
OBSERVACIONES	Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables

Para aprobación. Junio 2016.

	Edificabilidad Máxima: 0,04 m2/m2 Ocupación Máxima: 2% Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación.
--	---

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios
OBSERVACIONES	Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,04 m2/m2 Ocupación Máxima: 2% Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, Alojamientos en la tipología de Rurales, Centros de Interpretación o Información Ambiental... Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables

Para aprobación. Junio 2016.

	Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.
USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.
OBSERVACIONES	Requiere concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Se tendrán en cuenta elementos territoriales y valores ambientales. Se evitará la dispersión espacial buscando una continuidad territorial lógica evitando la disgregación de las subzonas que aunque cuenten con un alto recurso, se encuentren recluidas o inconexas. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Instalaciones de carácter industrial y terciario: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar idóneo para su instalación. Les serán de aplicación los parámetros establecidos para las Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos.

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 2.4.8.5.- CATEGORIA 3. Suelo No Urbanizable de Protección Estructural. Agrícola

EDIFICACIONES PERMITIDAS:

- 1.- Construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
- 2.- viviendas anexas a explotaciones agropecuarias.
- 3.- Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- 4.- Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: escuelas agrarias.
- 5.- Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

Serán usos prohibidos, todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no está vinculada a alguno de los usos permitidos.

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas.
OBSERVACIONES	Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca , y ajustadas a la normativa agraria. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,03 m2/m2 Ocupación Máxima: 3 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m

Para aprobación. Junio 2016.

USOS PERMITIDOS	Vivienda Unifamiliar Anexas a Explotaciones Agropecuarias
OBSERVACIONES	Se deberá garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población. Requiere concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Se debe justificar que la vivienda sea necesaria para el buen funcionamiento de la explotación agropecuaria. La vivienda quedará vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,005 m2/m2 (máximo 400 m2 construidos) Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
OBSERVACIONES	Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,04 m2/m2 Ocupación Máxima: 2% Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación.

Para aprobación. Junio 2016.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios
OBSERVACIONES	Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación. Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2% Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: granjas-escuelas, Centros de Interpretación o Información Ambiental... Superficie Mínima parcela: 1,5 Has. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 2.4.8.6.- CATEGORIA 4. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental**CAUCES.**

Solo se permiten las construcciones reguladas por la normativa sectorial de aplicación. En Protección de cauces: se establece una banda de protección de 100 m. a partir de la lámina de agua máxima, donde solo se permitirán usos agrarios, actividades de restauración del ecosistema. En el resto de cauces se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aguas que le sea de aplicación.

A.- Actividades constructivas permitidas

En el ámbito se permitirán obras de reparación, restauración y conservación de edificios ya existentes. Así como la rehabilitación y readaptación para usos ligados a instalaciones agropecuarias o recursos hidráulicos, sin que esto signifique el aumento del volumen edificado y el cambio sustancial del carácter de la edificación antigua, cuya existencia habrá que documentar.

VÍAS PECUARIAS**A.- Actividades No Constructivas**

Nos remitimos a lo regulado mediante la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura en los artículos 200 y ss.; y al Reglamento sobre Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

B.- Actividades Constructivas

No se permiten; excepto la ejecución de infraestructuras.

ART. 2.4.8.7.- CATEGORIA 5. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural

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

Para aprobación. Junio 2016.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección arqueológica, con nivel de protección integral, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente del Gobierno de Extremadura.

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

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

ACTUACIONES EDIFICATORIAS PERMITIDAS:

Conforme al catálogo de protección. Documento Nº 6.

ART. 2.4.8.8.- CATEGORIA 6. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

Las edificaciones deberán cumplir las legislaciones sectoriales de aplicación en cuanto a distancias correspondientes a: Ley de Carreteras, Redes Eléctricas, redes de abastecimiento y saneamiento, distancias a caminos según la Ley del Suelo, Vías Pecuarias, etc.

Para aprobación. Junio 2016.

Condiciones del Suelo no Urbanizable de protección de Carreteras

Esta categoría de Suelo no Urbanizable protegido se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable Común o protegido que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable Común o protegido de que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (ley estatal Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras,; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

a) Dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y tres (3) metros en las demás carreteras estatales y autonómicas (básicas, intercomarcales y locales, siendo de dos metros en las vecinales). Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar

Para aprobación. Junio 2016.

cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos. En referencia a las travesías, se deberá tener en cuenta para las carreteras estatales lo especificado en el artículo 4.10.4, apartado 2 c), correspondiente al uso dotacional de Red Viaria.

b) Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y ocho (8) metros en las demás carreteras (salvo en las vecinales, que serán seis metros).

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución.

Para aprobación. Junio 2016.

c) Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y treinta y cinco (35) metros en el resto de las carreteras (salvo en las vecinales, que serán veinte metros).

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

d) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A cien (100) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.
- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales y en carreteras de la red autonómica básica, intercomarcal y local.

Para aprobación. Junio 2016.

- A quince (15) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica vecinal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica.

Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva. Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

En las zonas de protección de vías existentes donde la categoría de Suelo no Urbanizable de protección de Carreteras se superponga con las categorías de Suelo no Urbanizable Común, se autorizan específicamente y previo informe del organismo titular de la vía las Actuaciones relacionadas con la implantación y entretenimiento de las obras públicas (artículo 3.4.19.) y las actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas (artículo 3.4.23.).

Condiciones del Suelo no Urbanizable de protección de Comunicaciones ferroviarias

Las limitaciones de usos y actividades en esta categoría de suelo vienen determinadas por la presencia de infraestructuras ferroviarias y las servidumbres que las mismas generan en los suelos circundantes. A la vez, esta protección puede superponerse con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable Común o Suelo no Urbanizable de Especial Protección, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que

Para aprobación. Junio 2016.

se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más restrictivos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable Común o Suelo no Urbanizable de

Especial Protección del que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación estatal vigente en materia de ferrocarriles, la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, con rango ambas de normas materiales de ordenación directamente aplicables, se estará a lo dispuesto de forma específica en el Capítulo III de la Ley 39/2003, artículos 12 al 18, y en el Capítulo III del Real Decreto 2387/2004, artículos 24 a 40, referentes a las limitaciones a la propiedad, relativas a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

Será de obligado cumplimiento igualmente la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de Modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, en lo que sea de aplicación. Se incorporan aquí únicamente las descripciones de carácter general de estas zonas, que se completan con el esquema correspondiente incluido en estas Normas en el Anexo III:

a) Dominio público: Con carácter general, comprende la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de protección: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.

c) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la línea ferroviaria está prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las edificaciones existentes.

Según lo regulado en el artículo 34 del Real Decreto 2387/2004, modificado por el Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, en sus apartados 2 y 4, la definición de la línea de edificación queda de la siguiente manera:

"1.A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda

Para aprobación. Junio 2016.

prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c).

2. La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.

4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.".

Condiciones del Suelo no Urbanizable de protección de otras Infraestructuras.

Esta categoría de Suelo no Urbanizable de protección se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera.

A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable Común o protegido que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se

Para aprobación. Junio 2016.

superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable Común o protegido de que se trate en cada momento.

En particular, en lo referente a las infraestructuras e instalaciones eléctricas será de aplicación la regulación derivada de la siguiente legislación:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real decreto 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna.

Por su parte, en relación con las infraestructuras de transporte de gas o de otro tipo, se estará a la legislación del ramo que sea de aplicación, así como a los condicionantes impuestos por la empresa concesionaria o propietaria de la instalación.

EDIFICACIONES PERMITIDAS:

- 1.-Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

PARAMETROS:

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas
OBSERVACIONES	Superficie Mínima parcela: sin límite. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Retranqueo a Linderos: 15 m. Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables. Tipología de la Edificación: Edificación Aislada Exenta (EAE). Salvo determinaciones en normativa de rango superior o sectorial aplicables Edificabilidad Máxima: sin límite Ocupación Máxima: sin límite Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a

Para aprobación. Junio 2016.

	aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de peaje y lugares de socorro público. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación.
--	--

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 5: GESTIÓN

SECCIÓN 1: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

ART. 2.5.1.1.- Condiciones Generales para su Desarrollo

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, todo ello conforme a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial en Extremadura (LESOTEX)

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General Municipal 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 desarrollan este Plan General Municipal.

Los particulares individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sean o no propietarios del terreno, podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan General Municipal, así como colaborar en la Gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

Para aprobación. Junio 2016.

SECCIÓN 2: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

ART. 2.5.2.1.- Ámbitos de ejecución

Los ámbitos a desarrollar en el Municipio de Cabezabellosa conforme a este Plan General son los establecidos en Suelo Urbano No Consolidado, debidamente detallado en la documentación grafica.

La ejecución de las determinaciones urbanísticas para estos ámbitos, contenidas en el presente Plan General se llevara a cabo conforme a la LSOTEX (Ley del Suelo y Ordenación Territorial en Extremadura). Por tratarse de un procedimiento simplificado, la ejecución se llevará a cabo mediante obra pública ordinaria conforme establece el Capítulo V, Sección 1ª, artículo 155.

Para aprobación. Junio 2016.

SECCIÓN 3: PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL

ART. 2.5.3.1.- Proyectos De Interés Regional

Los Proyectos de Interés Regional contendrán las determinaciones fijadas en los artículos correspondientes en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial en Extremadura, así como en el art.113 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 6: INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 1: NORMAS GENERALES EN LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURAS

ART. 2.6.1.1.- Redes de Infraestructuras. Condiciones Generales.

1.- Sólo se consideran en los presentes Artículos aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2.- Para todo lo no contemplado en las presentes Artículos relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, todas ellas carácter de complementario de las disposiciones legales en vigor.

ART. 2.6.1.2.- Valor de Referencia para Dimensionado de Redes y Servicios

1.- A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.

2.- El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

ART. 2.6.1.3.- Disposición de Servicios en aceras y calzadas

1.- Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2.- En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblaron, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

Para aprobación. Junio 2016.

3.- Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 1,5 metros.

En aceras de menor dimensión, en calles de 15 o menos metros de ancho, podrán cubrirse las necesidades de suministro y distribución de los citados servicios básicos repartiendo estos entre las dos aceras, disponiendo en una de ellas la red de energía eléctrica y alumbrado público y en la otra la de telefonía y abastecimiento de agua. El saneamiento se dispondrá más próximo a la banda o acera en que se sitúe el alumbrado público y energía eléctrica.

4.- La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.

5.-La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

6.-Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

7.- En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1m del eje de los árboles.

8.-En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Casco Antiguo y áreas consolidadas y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

ART. 2.6.1.4.- Previsión de ampliaciones. Conducciones en vacío

En general, además de las conducciones necesarias para los diferentes servicios urbanos, en el subsuelo se preverá y dejará un conducto de P.V.C. de diámetro 110 mm situado bajo el acerado y dos tubos en los cruces de calzada.

ART. 2.6.1.5.- Instalaciones Especiales

Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en los presentes Artículos, tales como

Para aprobación. Junio 2016.

obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

ART. 2.6.1.6.- Redes Superficiales y aéreas

1.- Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2.-Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc., éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.

3.- Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos.

Para aprobación. Junio 2016.

SECCIÓN 2: RED VIARIA. TRÁFICO Y APARCAMIENTOS**ART. 2.6.2.1.- Condiciones de Diseño y Cálculo. Generalidades**

1.- Las normas contenidas en este apartado incluyen los aspectos fundamentales a tener en cuenta en el diseño de los viarios de nuevo desarrollo, o en la reposición de viarios existentes, no siendo una normativa exhaustiva, que ha de estar abierta por otro lado a las innovaciones tecnológicas y a las condiciones singulares de los terrenos en los que se construye. Por tanto, se indican parámetros mínimos, que son de obligado cumplimiento, y dimensiones y secciones tipo que son susceptibles de propuestas de variación, tras las consultas con los Servicios Técnicos por parte de los redactores de Planeamiento de Desarrollo y de Proyectos de Urbanización.

2.- La anchura de un viario es la adición de la correspondiente a las aceras, aparcamiento y carriles de circulación, así como medianas que se dispongan.

ART. 2.6.2.2.- Secciones Mínimas de Viario

1.-En suelo urbano en el que estén fijadas alineaciones, las secciones de viario serán las indicadas en los planos correspondientes de ordenación.

2.-Para suelo urbano sometido a Planes Especiales o Estudio de Detalle, y suelo urbanizable a desarrollar por Planes Parciales, será preceptivo incorporar a los documentos un Estudio de Tráfico rodado, en el que se tengan en cuenta las conexiones con los sistemas generales viarios ya existentes o que se proyectan, las intensidades de tráfico previstas, en función del entorno y las nuevas construcciones.

3.- Secciones mínimas de vías de tráfico rodado:

a) La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.

b) Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos.

c) En los casos en que se dispongan medianas para la división entre carriles de sentidos opuestos, su dimensión será la señalada en los planos de ordenación y, en caso de ausencia, será de 1,50 metros.

4.- Secciones mínimas de aceras:

a) La anchura mínima de aceras peatonales será de 1,80 m. libre de todo obstáculo, desde la arista exterior del bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso del peatón.

Para aprobación. Junio 2016.

b) Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable y Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano. Las Unidades de Actuación se ejecutarán de acuerdo con su propia ordenación.

c) Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del Casco Histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

5.- Secciones mínimas de Aparcamientos:

Los aparcamientos en calles son de dos tipos: Aparcamientos en línea y en batería. Los aparcamientos en línea tendrán una dimensión mínima de 4,50 m. x 2,20 m. Los aparcamientos en batería serán de 5,00 m. x 2,50 m. Los aparcamientos para minusválidos tendrán dimensiones de 5,00 m x 3,30 m.

6.- Secciones mínimas de calles:

a) En calles peatonales o de tráfico restringido, correspondientes a urbanizaciones en nuevo desarrollo, que no tengan que soportar tráfico de paso, se admiten calles de anchura mínima de 6 metros. Estas calles podrán tener dos disposiciones:

Sin diferenciación entre acera y calzada, con línea de aguas en el centro.

Con acerado de 1,50 m. a ambos lados, carril circulatorio de 3 m. de ancho y línea de aguas junto al bordillo.

b) En ninguno de los dos casos será compatible el aparcamiento en línea, y presupone que el tráfico rodado se reduce a la entrada y salida de vehículos propios de los núcleos residenciales inmediatos, además de los de reparto y servicios públicos, con la limitación de no poder servir estas vías a más de 20 viviendas.

ART. 2.6.2.3.- Red Viaria en Suelo Urbano

Para las obras de urbanización de estos elementos exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

A. Tratamiento de la urbanización:

1.-Sendas públicas para peatones. Viario peatonal

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel, con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Para aprobación. Junio 2016.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de 150 cm. Su pendiente transversal no será superior al 1,5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

2.- Calles de coexistencia

Aquellas en las que el área de movimiento del vehículo y del peatón se trata de forma diferenciada.

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Se señalarán horizontalmente, por medio de cambio de color y forma, la entrada en las áreas de coexistencias.

3.- Vados permanentes

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

B.- Firmes y pavimentos:

Los distintos tipos de firmes y pavimentos que se describen a continuación recogen los normalmente utilizados y admitidos, por lo que en la mayoría de los casos, y salvo circunstancias especiales, se aplicarán en los Proyectos de Urbanización. Las variaciones se consultarán previamente con los Servicios Técnicos correspondientes.

2.- La utilización de estas secciones no exime de la realización de los ensayos y comprobaciones precisas para detallar el firme más adecuado a cada terreno.

3.- Firmes en calzada:

a) Firmes de Adoquinado.

A. S. 1. Para tráfico rodado intenso.

Composición:

Zahorra natural: 20 cm.

Hormigón H-150:15 cm.

Mortero de cemento de 300 Kgs. en seco: 5 a 7 cm.

Adoquinado de 8 cm. de piedra natural u hormigón, con recebo de arena en juntas.

A.S.2. Acceso a Garajes.

Composición:

Para aprobación. Junio 2016.

Zahorra natural: 15 cm.

Zahorra artificial: 15 cm.

Lecho de arena.

Adoquín de 8 cm. de hormigón, con recebo de arena en juntas.

A. Adoquinado de piedra.

Composición:

Zahorra compactada: 20 cm.

Hormigón H-150: 15 cm.

Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

Calles Peatonales.

Composición:

Zahorra natural: 20 cm.

Hormigón H-100: 10 cm.

Empedrado sobre mortero de 300 kgs. de cemento, rejuntado con mortero en seco de 600 kgs, de cemento.

b) Firmes de Hormigón.

- Tipo HF-30

Composición:

Zahorra compactada: 30 cm.

Hormigón HA-25: 20 cm.

c) Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

Composición:

Suelo Seleccionado: 20 cm.

Zahorra Artificial: 30 cm.

Capa base MBC: 5 cm.

Capa rodadura MBC: 5 cm.

d) Firme Mixto.

Composición:

Zahorra natural: 30 cm.

Hormigón HM-25: 15 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 5 cm.

4.- Bordillos y Líneas de Agua

a) El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito u hormigón, de acuerdo con los dictámenes previos de los Servicios Técnicos Municipales.

Para aprobación. Junio 2016.

b) La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.

c) Tanto el bordillo como la línea de aguas se asientan sobre base de Hormigón de 200 kg de cemento.

d) En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

5.- Pavimentos blandos

a) Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.

b) Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento ejecutados sobre base de zahorra natural.

Los espesores, proporciones de las mezclas, etc., así como cualquier otro tipo distinto a los aquí descritos se consultarán y tendrán que ser aprobados por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Cuando por su ubicación o condiciones de uso no sea tolerable su encharcamiento se instalarán drenajes que acometerán a la red de saneamiento a través de arquetas registrables con arenero.

ART. 2.6.2.4.- Red Viaria en Suelo No Urbanizable

A. Limitaciones de Uso y Propiedad:

Se deberán respetar las limitaciones de uso y propiedad de la red viaria a que hacen referencia la Ley 7/1995, de 27 de abril de carreteras de Extremadura, la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras; y el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994).

De acuerdo con esta legislación se establecen las siguientes limitaciones a la propiedad:

1.- Zona de Dominio Público: terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno a ambos lados de la misma de 8 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; y de 3 m en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

2.- Zona de Servidumbre: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las respectivas aristas.

Para aprobación. Junio 2016.

3.- Zona de Afección: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 35 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

4.- Línea límite de edificación, se sitúa a 50 m en autopistas, autovías, vía rápidas y variantes de población y a 25 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la calzada. En esta zona queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las imprescindibles para el mantenimiento de las construcciones existentes.

B. Caminos:

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 4 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no-ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento de caminos en el Suelo No Urbanizable el siguiente; Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1.5m banda de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro etc.). Cualquier tratamiento distinto del aquí señalado, deberá ser adecuadamente justificado.

ART. 2.6.2.5.- Señales Verticales

Se utilizarán las señales vigentes del Código de Circulación, y señalización informativa autorizada.

Las placas a emplear en señales estarán constituidas por chapa blanca de acero dulce de primera fusión, de dieciocho décimas de milímetro (1,8 mm) de espesor, admitiéndose, en este espesor, una tolerancia de dos décimas de milímetro (0,2 mm.) en más o en menos.

Los elementos de sustentación y anclaje para señales estarán constituidos por acero galvanizado.

Señalización informativa. Cualquier señal no reglamentaria cuya instalación esté prevista, tendrá que ser aceptada previamente por los Servicios Técnicos correspondientes.

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 2.6.2.6.- Marcas Viales. Señalización Horizontal

Se entienden por marcas viales las señalizaciones horizontales a base de pinturas que se colocarán sobre los pavimentos u otras superficies, correspondiendo a líneas, señales, palabras, etc.

Las marcas serán reflectantes o no en función de que el tipo de iluminación de la zona sea permanente o no permanente.

Las pinturas a utilizar serán del tipo a indicar por los Servicios Municipales.

SECCIÓN 3: JARDINERÍA**ART. 2.6.3.1.- Condiciones Generales.**

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no sean recepcionados por el Ayuntamiento de CABEZABELLOSA.

En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de la obra, el haber protegido los árboles o plantaciones.

ART. 2.6.3.2.- Condiciones de Protección del Arbolado y Jardines

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente, estos deberán protegerse, previamente, al comienzo de los trabajos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este

Para aprobación. Junio 2016.

Artículo, se requerirá la visita de inspección de los servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado anteriormente.

Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado.

ART. 2.6.3.3.- Sistema de Riegos

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de riego previstos, captación de aguas si fuese necesario, etc., cuyas características se atenderán a lo establecido en la Sección correspondiente de "Redes de abastecimiento de aguas potables, de riego e hidrantes".

ART. 2.6.3.4.- Condiciones del Suelo y las Tierras

Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaran, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

Para aprobación. Junio 2016.

Las siembras de praderas se abonarán con compuestos naturales adecuados, siendo más aconsejables los "compost" de basuras urbanas.

ART. 2.6.3.5.-Plantación y Siembra

1.- La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

- a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.
- b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2.- Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

3.- Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

4.- Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

5.- En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

ART. 2.6.3.6.- Contenido Específico de los Proyectos de Jardinería

Los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas.

a) Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

b) Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m., planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

c) Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidas normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento.

Para aprobación. Junio 2016.

d) Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de mallas y condiciones de conservación.

SECCIÓN 4: EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO

ART. 2.6.4.1.- Condiciones Generales

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán fijados en alguna de sus partes.

ART. 2.6.4.2.- Condiciones de los Juegos y Zonas Infantiles

En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse pueda suponer peligro para los niños.

Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a aquellos juegos en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa e imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

ART. 2.6.4.3.- Papeleras y Bancos

Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

Para aprobación. Junio 2016.

SECCIÓN 5: RED DE ABASTECIMIENTO, AGUA POTABLE, RIEGO**ART. 2.6.5.1.- Generalidades**

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de distribución de agua potable.

Para las restantes obras fundamentales de captación, conducción, sistema de depósitos y estaciones de tratamiento que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fijen los Servicio Técnicos Municipales.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 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 utilización posterior del agua desechada.

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

ART. 2.6.5.2.- Caudales de Cálculo

1.- Para los sectores definidos con uso residencial, habrá de preverse una dotación fija de 300 litros por habitante y día, estando incluidos los caudales correspondientes a riego y contraincendios. El número de habitantes previstos se obtendrá calculando 3 habitantes por cada 100 m² construidos.

2.- Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/Ha.

3.- En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.

4.- El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2'4.

CONSUMOS RECOMENDADOS

Para aprobación. Junio 2016.

CONSUMO PREVISTO EN FUNCIÓN DE DISTINTOS USOS Y EDIFICACIONES			
En litros/día	Máximo	Normal	Económico
Edificio o tipo de consumo			
Por persona y día	330	250	220
Hotel (por huésped)	300	200	150
Residencia (por residente)	280	190	130
Apartamento (por persona)	300	200	150
Escuela con internado (por alumno)	175	115	100
Escuela sin internado (por alumno)		20	
Centros Asistenciales (por paciente)		450	300
Oficina (por empleado)	650	50	40
Mercado, limpieza por m2		5	
Fábrica (por trabajador)	80	50	
Riego de calles, por m2		1,2	
Jardines públicos, época estival, por m2		2,0	
Colocación en obra de 1.000 ladrillos		750	
Garajes (por coche lavado)		200	

DOTACIÓN DE INDUSTRIA

Se estima que la dotación de agua ha de ser como mínimo de 1,5 l/seg. por hectárea, salvo el caso de industria específicas, donde se estudiará de forma particular.

Consumos y caudales punta orientativos del sector industrial según la clase de industria:

TIPO DE INDUSTRIA		
	CONSUMO (m/ha x d)	CAUDAL PUNTA (Lx Ha)
ALIMENTARIA	130-2000	1,5-7
BEBIDAS	123-2000	3-5,5
TEXTILES	1500-4000	0,5-1,25
CURTIDOS	450	0,10
MADERA Y MUEBLES	100	2,5-5,0
PAPEL, CARTÓN E IMPRENTA	54000	7,0-12
CAUCHO	1000	0,5-2,5
PRODUCTOS QUÍMICOS	300-3500	0,25-1,25
VIDRIO, CERÁMICA, CEMENTO	0,125-1,25	
METÁLICAS BÁSICAS	45-4000	0,20-15

Para aprobación. Junio 2016.

TRANSFORMADOS METÁLICOS	50,4	0,50-2,00
MATERIAL DE TRANSPORTE		0,50-1,50

ART. 2.6.5.3.- Dimensiones de los Conductos y Características Generales de la Red

1.- Se dimensionará la red teniendo en cuenta los aspectos siguientes:

a) Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.

b) Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.

c) Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.

d) La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 10 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.

e) Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 90 mm.

f) En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitaciones:

- Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
- Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
- Empuje de tierras adyacentes.
- Sobrecarga de tráfico.
- Acciones térmicas.

2.- Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.

3.- Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.

4.- Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición dúctil o resina reforzada con fibra de vidrio, y de dimensiones homologadas por la Empresa suministradora.

Para aprobación. Junio 2016.

5.- Los ramales de las acometidas serán ejecutados con tubería de polietileno de baja o media densidad, de 10 atmósferas y homologadas.

6.- Las válvulas de las acometidas se instalarán en el interior de arquetas del tipo normalizado.

ART. 2.6.5.4.- Características de la Red

1.-Deberá proyectarse mallas cerradas, adaptadas al trazado de las calles, tanto para la ampliación de las redes existentes como para las de nueva planta, siempre que sea posible.

Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería. Los ramales interiores podrán ser ramificados.

2.- Las conducciones que afecten a estos proyectos, discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.

3.- Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

ART. 2.6.5.5.- Características de los Conductos

De forma general todas las conducciones serán de cualquiera de los materiales aprobados en cada momento por el Servicio Técnico Municipal.

SECCIÓN 6: REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS

ART. 2.6.6.1.- Generalidades

Sólo se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de red de evacuación de aguas, ya sean pluviales como residuales.

Para las restantes obras fundamentales de bombeo, retención y depuración que se engloben dentro de un proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que fijen los Servicios Técnicos Municipales.

ART. 2.6.6.2.- Tipos de Red. Caudales de Cálculo

1.- Normalmente se utilizará sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas en las

Para aprobación. Junio 2016.

que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

Caudales de cálculo:

a) Pluviales:

Para la determinación de los caudales de cálculo podrá utilizarse cualquier modelo de simulación sancionado por la experiencia. En su defecto, podrá emplearse el método racional.

Los parámetros a tener en cuenta para la determinación de caudales de cálculo deberán ser justificados por el proyectista.

b) Aguas negras:

En zonas residenciales será el que resulte de considerar una dotación de 300 (l/hab.)/día y un coeficiente de punta de 2,4. En zona industriales se establece un caudal mínimo de punta de 2 (l/sg)Ha., debiéndose estudiar cada caso concreto en función del tipo de industria a instalar, pudiéndose adoptar el valor mínimo reseñado únicamente en los casos en que del estudio citado el valor deducido sea inferior a los 2 (l/sg)/Ha.

ART. 2.6.6.3.-Dimensionamiento de los Conductos

1.-Diagrama auxiliar de cálculo:

Determinados los caudales de cálculo, deberán marcarse los mismos en cada tramo de la red en un plano esquemático, en el que se indiquen las pendientes de cada tramo y los sentidos de flujo.

2.- En redes separativas, los caudales de cálculo serán los obtenidos según lo establecido en apartados precedentes. En redes unitarias, el caudal de cálculo se obtendrá teniendo en cuenta los criterios siguientes:

a) Dilución mínima:

Será la que en cada momento establezca la legislación y normativa vigente en la materia. En ningún caso se admitirán diluciones menores 3:1

b) Aliviaderos:

La situación y dimensionamiento de aliviaderos requerirá de un estudio individualizado y pormenorizado. En cualquier caso, la cota del punto más alto de la línea piezométrica correspondiente al máximo caudal de cálculo en el aliviadero será inferior, en

Para aprobación. Junio 2016.

al menos, en un (1) metro, a la cota del punto más bajo del territorio servido por dicho aliviadero.

c) Estaciones de bombeo:

Se dispondrán única y exclusivamente en los casos en que el efluente no pueda ser evacuado por gravedad. Serán siempre por elevación, no admitiéndose impulsiones en carga salvo en aquellos casos en los que la solución de bombeo por elevación sea físicamente imposible de implantar.

Cuando en la estación de bombeo pueda construirse un aliviadero que cumpla con las condiciones impuestas en este mismo documento, el caudal de cálculo será el que corresponda al caudal punta de fecales afectado por el coeficiente multiplicador resultante al tener en cuenta el factor de dilución. En los casos en los que el aliviadero no pueda construirse en las condiciones establecidas anteriormente, el caudal de cálculo a considerar será el caudal de punta de pluviales.

Para establecer este valor, se hará un estudio de riesgos y daños de la zona servida por la estación de bombeo, adoptándose el periodo de retorno que de dicho estudio se deduzca. En ningún caso se admitirán periodos de retorno menores que 50 años.

Las bombas a instalar serán siempre de igual caudal nominal, y el número de ellas será siempre $n+1$, siendo n el resultado de dividir el caudal de cálculo en la estación de bombeo por el caudal nominal de una de las bombas que se prevean instalar, redondeando siempre por exceso.

Las Estaciones de bombeo para pluviales estarán dotadas en todos los casos de grupo electrógeno de emergencia, capaz de suministrar la energía necesaria para mantener en correcto funcionamiento el 100% de los equipos (bombeo, instrumentación, comunicaciones, etc.).

3.- Velocidades:

La velocidad en cada tramo para el caudal de cálculo será como máximo de 3 m/sg, y como mínimo 0,5 m/sg.

4.- Dimensionamiento de los conductos.

Definidos el caudal y la pendiente de cada tramo de la red y establecidos unos límites de velocidad, debe procederse al dimensionamiento de las secciones por cualquiera de los métodos de cálculo y ábacos conocidos sancionados por la práctica, suponiendo un régimen uniforme para cada tramo de caudal constante. No se admitirán tramos con funcionamiento en carga.

Por razones de conservación y limpieza, el diámetro mínimo a adoptar será de 0,40 m. En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitudes:

Para aprobación. Junio 2016.

- 1.- Peso propio del conducto.
- 2.- Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
- 3.- Empuje de tierras.
- 4.- Empuje de aguas, cuando exista.
- 5.- Sobrecarga de tráfico.
- 6.- Dilatación o retracción por variación de la temperatura.
- 7.- Acciones sísmicas según la instrucción vigente en cada momento.

ART. 2.6.6.4.- Características de la Red

- 1.- Trazado en planta.

Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público, debiendo ser accesible para operaciones de limpieza y conservación con los medios mecánicos usuales. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas, quedando siempre garantizada su accesibilidad.

Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público.

En caso excepcional de que no pudiera esta condición, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente, en la que se establecerá su accesibilidad con medios mecánicos adecuados para operaciones de conservación y limpieza.

En las calles de nuevo trazado, la red debe desdoblarse si su anchura es mayor o igual a 15 metros, según lo especificado en el artículo 2.3 de esta Ordenación, distantes siempre como mínimo 0,50 metros de la generatriz más próxima de las conducciones de agua potable.

- 2.- Trazado en perfil.

La pendiente de los conductos no es aconsejable que exceda de 3% y, salvo justificación y autorización expresa de los Servicio Técnicos Municipales, en ningún caso podrá ser inferior al cinco por mil, debiéndose en todo caso mantener los límites de velocidad entre 0,6 y 3 m/sg.

La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a un metro, contado desde la generatriz superior del tubo hasta la rasante de la calle y siempre por debajo de la conducción de la red de distribución de agua potable.

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 2.6.6.5.- Características de los Conductos**1.- Tipo de conducto.**

Podrán utilizarse cualquier tipo de tubo sancionado por la práctica como adecuados para redes de saneamiento. Será exigible la marca de homologación o en su defecto, podrá exigirse certificación de idoneidad técnica expedido por Laboratorio Oficial Homologado, previos los ensayos, que fueren necesarios. La idoneidad técnica se referirá al conjunto tubería-juntas-conexiones a pozos de registro.

2.- Presión mínima de trabajo.

Los conductos utilizados habrán de soportar una presión interior mínima de 8 m. De columna de aguas, es decir, 0,8 Kg/cm².

3.- Pruebas en Servicio

Además de las pruebas de resistencia y de las pruebas preceptivas en fábrica, los conductos deber ser sometidos a la prueba de presión interior, a la de presión exterior y a la de estanqueidad en la forma y según los métodos que se fijen en las Normas vigentes en cada momento.

A presión inferior, la tubería montada deberá resistir como mínimo una presión máxima de 0,5 Kg/cm² durante treinta minutos, sin experimentar un descenso en el manómetro, superior a 0,1 Kg/cm².

Por estanqueidad, la tubería montada a presión constante de 0,5 Kg/cm² no experimentará pérdidas superiores al valor W en litros, calculado según la siguiente fórmula:

$W = \emptyset n \times L$ $\emptyset n$ = Diámetro interior en metros.

L = Longitud de prueba en metros.

4.- Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estanqueidad de la unión a presión de prueba de los tubos.
- No producir alteraciones apreciables en el régimen hidráulico.
- Resistir los esfuerzos mecánicos sin debilitar la resistencia de la tubería.
- Durabilidad ante las acciones agresivas.

En cualquier caso queda especialmente prohibido el tipo de junta a base de mortero de cualquier tipo de cemento, resinas, etc.

Para aprobación. Junio 2016.

SECCIÓN 7: RED DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD**ART. 2.6.7.1.- Relación con la Empresa Distribuidora**

Los proyectos de urbanización deberán ir acompañados de un informe de la Compañía suministradora, en el que se exprese la conformidad con las instalaciones que se proyecten en cada actuación que desarrolla una Actuación Urbanizadora.

ART. 2.6.7.2.- Líneas Eléctricas de Alta Tensión

En una franja de terreno de 15 m de ancho centrada en el eje a la línea de postes del tendido, no podrán levantarse edificaciones o construcciones de ningún tipo o efectuar acto alguno que pueda dañar su buen funcionamiento. Tampoco se podrán plantar árboles con altura máxima superior a 4 m ni a una distancia inferior tres metros del eje de la línea de postes del tendido eléctrico.

ART. 2.6.7.3.- Previsión de Cargas

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a lo dispuesto en el REBT, instrucción técnica MIBT 010.

ART. 2.6.7.4.- Redes de Media Tensión

Las redes de media tensión deberán ser proyectadas y realizadas en canalización subterránea, preferentemente bajo tubo, y con los registros necesarios para su montaje e inspección. La tensión de la red de media es la de 20 kV con el neutro conectado a tierra a través de una impedancia limitadora. El aislamiento considerado para los cables, que deberán ser de campo radial, es el de 12/20 kV. La sección de los conductores se establecerá a partir de los datos facilitados por la Compañía Suministradora en sus Normas, teniendo en cuenta no sólo las condiciones del transporte de la energía dentro de los márgenes reglamentarios de caída de tensión, del 5%, sino tendiendo también a la potencia de cortocircuito del punto de la red y la intensidad de la corriente de defecto a tierra para la cual están diseñadas las protecciones de la salida de las subestaciones. Las redes serán "cilíndricas" en su sección, es decir, tendrán la misma sección en toda su longitud, y se proyectarán teniendo en cuenta la necesidad de doble alimentación en cada circuito.

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 2.6.7.5.- Centros de Transformación

Estarán situados siempre a nivel de la rasante de la vía pública, bien dentro de edificios en planta baja, o en edificios exentos en zonas libres. Dispondrán siempre de acceso libre y directo desde la vía pública. La resistencia del pavimento del centro deberá garantizar cargas de 2.500 kg/m².

Eléctricamente el esquema de los centros se compondrá siempre, por lo menos, de celdas de entrada y salida para los cables de la red subterránea de media tensión, dotadas de interruptores de maniobra de 400 A de intensidad nominal y poder de cierre de 30 kA, con dispositivos de puesta a tierra; celda (o celdas) de protección para transformador, con interruptor y fusibles de alto poder de ruptura. Las celdas deberán ser de tipo modular, cabinas compactas que garanticen la total protección de los elementos sometidos a tensión, de acuerdo con las Normas de la Compañía Suministradora.

ART. 2.6.7.6.- Transformadores

Serán trifásicos, en baño de aceite, de características normalizadas según UNE 20.101 y UNE 20.138 a efectos de tensión en primario, regulador en vacío, tensión de secundario, tensión de cortocircuito y pérdidas en cobre y en hierro (deberá aportarse protocolo de ensayos en Laboratorio oficial).

ART. 2.6.7.7.- Niveles de Iluminación

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

ART. 2.6.7.8.-Fuentes de Luz y Lámparas

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

ART. 2.6.7.9.- Luminarias

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

SECCIÓN 8: REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS**ART. 2.6.8.1.- Objeto. Condiciones Generales**

El objeto del presente Artículo es el de establecer las condiciones a contemplar en los proyectos y obras de urbanización con redes de distribución de gas.

Para aprobación. Junio 2016.

Dichos proyectos y obras, además de cumplir con el vigente Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos, se adaptarán a las Normas Técnicas específicas de la compañía suministradora.

ART. 2.6.8.2.- Gasoducto

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

ART. 2.6.8.3.- Criterios de Diseño y Cálculo 1.Tipos de Redes

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

ART. 2.6.8.4.- Condiciones de Protección, Cruces y Paralelismo con Otras

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

ART. 2.6.8.5.- Condiciones de las Obras

1.- Profundidad de la red.

La profundidad de la red se medirá desde la generatriz superior de la tubería y será igual o mayor a 0'60 m, con relación al nivel definitivo del suelo en el caso de trazado por aceras y de 0'80 m cuando discurra bajo calzadas, zona rural o zona ajardinada.

Se evitarán, siempre que sea posible, profundidades superiores a 1'50 m.

En caso de imposibilidad material de mantener las profundidades mínimas se adoptarán medidas especiales de protección debidamente justificadas y, en ningún caso se instalarán tuberías a una profundidad igual o inferior a 0,30 m. Entre 0,30 m y 0,60 m en acera y 0,80 m. en calzada, se instalarán protecciones especiales.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 7: PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LOS BIENES CATALOGADOS

ART. 2.7.1.1.- Objeto

En el tomo V, incluido entre la documentación del presente PGM, se detallan los diferentes elementos o bienes catalogados con su regulación específica para cada una de las áreas delimitadas en los planos correspondientes para la protección y conservación de los bienes incluidos que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos, sean susceptibles de ser catalogados como bienes protegidos, en arreglo a lo dispuesto en la Ley Estatal del Suelo 2/2008, de 20 de junio y en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento en Extremadura, y en la Ley 2/99 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 8: REGIMEN DE LOS USOS.

A los efectos del Plan General Municipal, los usos se clasifican en distintas clases según el siguiente cuadro:

Usos globales o principales y usos pormenorizados

USO GLOBAL O PRINCIPAL	USO PORMENORIZADO.
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RESIDENCIAL COMUNITARIO
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y SEVICIOS URBANOS EDUCATIVO CULTURAL DEPORTIVO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL

ART. 2.8.1.- Disposiciones Comunes a Todos los Usos

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre. En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

Las instalaciones al servicio de la edificación.

Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan esta normativa para cada zona de ordenanza.

Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviera implantado sobre rasante y con accesos comunes.

Para aprobación. Junio 2016.

Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

3. Usos en semisótanos:

Estarán autorizados los mismos usos que para los sótanos.

ART. 2.8.2.- Uso Residencial

Es aquel uso que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.

b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.

c) Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

ART. 2.8.3.- Uso Terciario

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. D.O.E. —Número 12 30 Enero 2007 1503— Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

b) Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

c) Usos de Oficinas (TO): aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

Para aprobación. Junio 2016.

d) Uso Recreativo (TR): aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.

ART. 2.8.4.- Uso Industrial

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

ART. 2.8.5.- Uso Dotacional.

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (D-C): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de Zonas Verdes (D-V): aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.

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

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

– **Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS):** aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

Para aprobación. Junio 2016.

– **Uso Educativo (DE-ED):** aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

– **Uso Cultural-Deportivo (DE-CD):** aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

– **Uso Administrativo-Institucional (DE-AI):** aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

– **Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA):** aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

ART. 2.8.6.- Uso Agrícola-Ganadero

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, sin que suponga la presencia permanente o estabulación de animales vivos. Según las siguientes precisiones. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª.- Instalaciones destinadas a la guarda o almacenaje permanente de aperos, maquinaria y vehículos destinados al uso agropecuario.

Categoría 2ª.- Instalaciones de almacenaje y primera transformación de productos agrícolas, tales como: Cereales, Harinas y derivados, Almazaras y aderezo de aceitunas, Secaderos de productos agrícolas, Corcho, Piensos compuestos, Maderas y leña, Productos químicos de uso agrario: abonos, pesticidas, plaguicidas, etc., Material y productos veterinarios o fitosanitarios.

Categoría 3ª.- Talleres de reparación de maquinaria o vehículos agrícolas.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 9: FICHAS DE AMBITOS DE DESARROLLO.

SECCIÓN 1: ZONAS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

2.9.1.1.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC_1

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	
ZONA DE ACTUACION	SUNC_1
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	28.438,52 m2.
APROVECHAMIENTO:	
Edificabilidad máxima (m2 techo)	19.906,96 m2.
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	18.337,37 m2.
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	20.374,85 m2.
Numero máximo de viviendas	81 Viv.
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS	
Superficie para viales	5.060,27 m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	3.003,40 m2.
Institucional y Equipamientos Públicos	0,00 m2.
% Bruto de cesion (m2. sup. Cesión / m2. sup. Bruta)	10,56 %
Sistema de actuación recomendado	OBRA PÚBLICA ORDINARIA
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES	
TABLA DE ORDENACION DETALLADA	
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada
Usos pormenorizados	Comercial, Hotelero, Oficinas, Recreativo - Almacenaje - Comunicaciones, zonas verdes, equipamientos en todas sus formas
Definición:	
Alineaciones y rasantes	Conforme al ART. 3.2.1.3.-ORDENANZA 3_RES. EXTENSIÓN AISLADA
Retranqueos	Conforme al ART. 3.2.1.3.-ORDENANZA 3_RES. EXTENSIÓN AISLADA
Parcela Mínima	Conforme al ART. 3.2.1.3.-ORDENANZA 3_RES. EXTENSIÓN AISLADA
Frente Mínimo	Conforme al ART. 3.2.1.3.-ORDENANZA 3_RES. EXTENSIÓN AISLADA
Frente Máximo	Conforme al ART. 3.2.1.3.-ORDENANZA 3_RES. EXTENSIÓN AISLADA
Superficie de ocupación máxima	Conforme al ART. 3.2.1.3.-ORDENANZA 3_RES. EXTENSIÓN AISLADA
Alturas	Conforme al ART. 3.2.1.3.-ORDENANZA 3_RES. EXTENSIÓN AISLADA
Volumen edificable	Conforme al ART. 3.2.1.3.-ORDENANZA 3_RES. EXTENSIÓN AISLADA
Varios	
Reserva de plazas de aparcamiento	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL	
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Perímetro del Sector y Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural
Usos Globales	Residencial.
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional
Aprovechamiento Lucrativo (m2 techo/m2 suelo)	0,645
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	19.906,96 m2.
Cesiones de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo) (suma de las dos siguientes)	2.843,85 m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	- m2.
Cesión de terreno para Equipamientos Públicos (m2 suelo)	- m2.
Reserva de viviendas sujetas a regimen de prot publica	No se exige en suelo urbano (Dispos. Adic. 3ª)
Reserva de plazas de aparcamiento públicas	92

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CABEZABELLOSA

DOCUMENTO Nº 5. NORMAS URBANÍSTICAS

Para aprobación. Junio 2016.

2.9.1.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: SUNC_2

SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	
ZONA DE ACTUACION	SUNC_2
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	8.521,03 m2.
APROVECHAMIENTO:	
Edificabilidad máxima (m2 techo)	5.964,72 m2.
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	5.933,09 m2.
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	3.708,18 m2.
Numero maximo de viviendas	59 Viv.
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS	
Superficie para viales	1.963,47 m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	0,00 m2.
Institucional y Equipamientos Públicos	3.708,18 m2.
% Bruto de cesion (m2. sup. Cesión / m2. sup. Bruta)	43,52
Sistema de actuacion recomendado	OBRA PÚBLICA ORDINARIA
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES	
TABLA DE ORDENACION DETALLADA	
Delimitacion perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenacion detallada
Usos pormenorizados	Comercial, Hotelero, Oficinas, Recreativo - Almacenaje - Comunicaciones, zonas verdes, equipamientos en todas sus formas
Definición:	
Alineaciones y rasantes	Conforme al ART. 3.2.1.2.-ORDENANZA 2_RES. EXTENSIÓN CONSOLIDADA
Retranqueos	Conforme al ART. 3.2.1.2.-ORDENANZA 2_RES. EXTENSIÓN CONSOLIDADA
Parcela Minima	Conforme al ART. 3.2.1.2.-ORDENANZA 2_RES. EXTENSIÓN CONSOLIDADA
Frente Minimo	Conforme al ART. 3.2.1.2.-ORDENANZA 2_RES. EXTENSIÓN CONSOLIDADA
Frente Maximo	Conforme al ART. 3.2.1.2.-ORDENANZA 2_RES. EXTENSIÓN CONSOLIDADA
Superficie de ocupación máxima	Conforme al ART. 3.2.1.2.-ORDENANZA 2_RES. EXTENSIÓN CONSOLIDADA
Alturas	Conforme al ART. 3.2.1.2.-ORDENANZA 2_RES. EXTENSIÓN CONSOLIDADA
Volumen edificable	Conforme al ART. 3.2.1.2.-ORDENANZA 2_RES. EXTENSIÓN CONSOLIDADA
Varios	
Reserva de plazas de aparcamiento	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL.	
Clasificacion del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Perimetro del Sector y Unidad de Actuacion	La indicada en el plano de ordenacion estructural
Usos Globales	Residencial.
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional
Aprovechamiento Lucrativo (m2 techo/m2 suelo)	0,696
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	5.964,72 m2.
Cesiones de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo) <i>(suma de las dos siguientes)</i>	852,10 m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	- m2.
Cesion de terreno para Equipamientos Públicos (m2 suelo)	- m2.
Reserva de viviendas sujetas a regimen de prot publica	No se exige en suelo urbano (Dispos. Adic. 3ª)
Reserva de plazas de aparcamiento públicas	30

Para aprobación, Junio 2016.

SECCIÓN 2: AREAS DE REPARTO**ART. 2.9.2.- Áreas de reparto**

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado y/o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Se establecen varias áreas de reparto, por contar los diferentes ámbitos del municipio con diferentes características y vocación urbana.

- AR-1: Área de reparto de la SUNC_1 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.
- AR-2: Área de reparto de las zonas SUNC_2 por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad

A continuación se muestran la justificación de las diferentes áreas de reparto para suelo urbano no consolidado.

AREA DE REPARTO	UNIDADES DE ACTUACION	SUPERFICIE TOTAL	USOS	TIPOLOGIA	I.E.	EDIF. BRUTA	APROV. OBJ.
AR-1	SUNC 1	28.438,52	RESIDENCIAL	AI SLADA	0,7	19.90 6,96	18.337,37
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
TOTAL SUPERFICIE		28.438,52	-	-	-	-	-

COEF. DE HOMOGENIZACIÓN			APROB.OBJ. (U.A.)
AI SLADA	ADOSADA	V.P.O.	
1	1	0,85	18337,365
		-	-
TOTALES			18.337,37

AREA DE REPARTO	UNIDADES DE ACTUACION	SUPERFICIE TOTAL	USOS	TIPOLOGIA	I.E.	EDIF. BRUTA	APROV. OBJ.
AR-2	SUNC 2	8.521,03	RESIDENCIAL	ADOSADA	0,7	5.964, 72	5.933,09
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
TOTAL SUPERFICIE		8.521,03	-	-	-	-	-

COEF. DE HOMOGENIZACIÓN			APROB.OBJ. (U.A.)
AI SLADA	ADOSADA	V.P.O.	
1	1	0,85	5933,088
		-	-
TOTALES			5.933,09

TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO

ART. 3.1.1.- Disposiciones genéricas

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

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

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

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

ART. 3.1.2.-Alineaciones y rasantes

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

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

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

ART. 3.1.3.- Alturas

1.- Para la medición de las alturas se establecen por número de plantas, que serán definidas para cada zona de ordenación.

2.- La altura de un edificio se medirá de acuerdo con lo señalado en las presentes Normas. Si la longitud del edificio fuera menor de 20 metros, la altura se medirá en el punto

Para aprobación. Junio 2016.

medio de la fachada. Si la longitud del edificio es mayor y la calle tiene pendiente, la medida se tomara a los 10 m del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción, para no sobrepasar la altura máxima permitida.

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

ART. 3.1.4.- Alturas en patios de parcela

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

ART. 3.1.5.- Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán las siguientes construcciones siempre que estén admitidas en la correspondiente zona de ordenación:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45°.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos (300) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con

Para aprobación. Junio 2016.

elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

e.- Los trasteros o espacios bajo cubierta en aquellos edificios que se rehabiliten, siempre dentro de las pendientes de cubierta fijadas en este apartado.

f. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

g. Los áticos donde estén permitidos.

h. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.

i. Las antenas de telefonía, con una altura máxima desde el último forjado de 2,00 metros.

ART. 3.1.6.- Paramentos al descubierto

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

ART. 3.1.7.- Sótanos y semisótanos

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

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

3.-El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano mas profundo, no quedará por debajo de la cota de 5 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permite una planta de sótano como máximo, siempre que se destinen a aparcamiento de coches o instalaciones generales del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de ascensores, etc., exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten y garanticen las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.

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

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

ART. 3.1.8.- Entreplantas

No se permiten entreplantas

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 3.1.9.- Edificabilidad

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

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

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

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

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

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

- Las balcones abiertos no cuentan a efectos de edificabilidad.

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

- Los cuerpos volados cerrados cuentan a efectos de edificabilidad por el 100% de la superficie que ocupen.

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

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

ART. 3.1.10.- Otras Disposiciones específicas

A.-Comercio, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Para aprobación. Junio 2016.

Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja y siguientes correlativas o bien en edificio exclusivo, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación natural, con cuantía y condiciones iguales a las que serían exigibles al uso residencial.

2. La altura libre mínima de los locales destinados a comercio es de 2,50 m.

3. Cuando la superficie destinada a venta exceda de 150 m², los locales deberán contar con un aseo de acceso al público, con una superficie mínima de 3 m², y unas condiciones higiénicas sanitarias similares a las exigidas para uso residencial.

4. En ningún caso la superficie de venta será inferior de seis metros cuadrados (6 m²).

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como vitrinas, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacén no visitable por el público, y otras dependencias de acceso restringido.

B.-Oficinas, Deben cumplir las siguientes condiciones:

1. Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda, asimilándose el número de despachos, salas o espacios de reunión al número de dormitorios de una vivienda.

2. La altura libre mínima de los locales destinados a oficina coincidirá con la de las viviendas.

C.-Uso Hotelero. Los establecimientos hoteleros cumplirán la Reglamentación sectorial de la Junta de Extremadura, especialmente aquellos que se localicen en el medio rural estarán a lo dispuesto en Decreto 87/2007, de 8 de mayo, de ordenación y clasificación del alojamiento turístico en el medio rural, y a las siguientes prescripciones comunes para todos los alojamientos rurales, así como a cuanta normativa de carácter sectorial les sea de aplicación en función del su uso estén ubicados o no en suelo urbano.

D.- Todos los usos los usos con carácter general deberán cumplir la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada momento.

ART. 3.1.11.- Usos pormenorizados.

Los descritos en Anexo I "Usos urbanísticos del suelo". Apartado 2 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Para aprobación. Junio 2016.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR

ART. 3.2.1.1.- ORDENANZA 1_RESIDENCIAL_ÁREA TRADICIONAL, MANZANA Densa

Comprende el enclave tradicional de CABEZABELLOSA.

Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

3.2.1.1.1.- PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa.

- **Para nuevas segregaciones se establecen los siguientes parámetros:**

Superficie Mínima: 100 m²

Frente Parcela Mínima: 6 m.

Fondo de Parcela Mínima: 15 m.

Otras Determinaciones: Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie como de sus dimensiones de frente y fondo, justificándose por escritura o ficha catastral anterior a la aprobación del Plan.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo o, en su caso, mejorar su superficie.

- **Edificación Alineada:**

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

Las alineaciones y rasantes, son las actualmente existentes y señaladas en los planos de alineaciones.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

- **Retranqueos:** No se permiten retranqueos en ninguna planta salvo los que están definidos en los planos de alineaciones.
- **Edificación Libre:** No se permite.
Fondo Edificable: El resultante de aplicar la ocupación.
Profundidad Máxima Edificable: La resultante de aplicar la ocupación.
- **Superficie Libre:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación.

Para aprobación. Junio 2016.

- **Cuerpos Volados:** Se permiten los abiertos y balcones, y se prohíben los cerrados en todos los casos. Dentro de los abiertos se permiten, siempre de longitud igual o inferior a 2 m. y separados de los linderos al menos 0,50 m.

Altura Mínima: 3 m

Saliente Máximo: En calles de ancho superior a 8 metros el vuelo máximo será inferior al 5% del ancho de la calle. En calles inferiores o iguales a 8 m de ancho, no se autorizarán salientes.

- **Patios:** Se permiten patios de vivienda, que tendrán una superficie mínima de 9 m² y unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3m.

Se prohíben los patios abiertos a fachadas.

En los casos que en la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

- **Coefficiente de Ocupación por Planta:**

Sobre Rasante:

Planta Baja: 85% (100 % si la planta baja no está dedicada a vivienda. En el caso de edificaciones situadas en esquina o bien tengan fachadas opuestas distantes una de otra menos de 10 metros, se puede edificar la totalidad del solar, siempre que se cumplan todas las condiciones de salubridad)

Resto Plantas: 85 %

- **Edificabilidad sobre Rasante:** 1.70 m²/m²
- **Superficie Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.
- **Altura de la Edificación:** 7,5 m
- **Altura Total de la Edificación:** 10 m
- **Altura de las Instalaciones:** 2 m
- **Altura de Planta Baja:**

Altura Máxima: 4 m

Altura Mínima: Conforme a Normativa vigente de aplicación.

Para aprobación. Junio 2016.

- **Número de Plantas:** 2 Unidades más Bajocubierta.
- **Semisótanos:** Se permiten.
- **Sótanos:** Se permiten.
- **Bajocubiertas:** Se permiten.
- **Condiciones de la edificación:**

Espacios Volados: Se prohíben a excepción de aleros, cornisas, impostas y elementos decorativos, que en general, deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a 50cm.

-La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma será de 3 m.

-Las cornisas o impostas cuyo vuelo exceda de 30cm deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura, con elementos similares de la edificación contigua.

-Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos, impostas, salientes decorativos, etc., Tendrán un grosor máximo de 5cm medidos desde el plano de fachada.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente mínima del 40% (21º) y el 60% (31º). Los edificios colindantes a otras edificaciones catalogadas adoptarán las pendientes de las cubiertas de estas.

Cuando el fondo edificado sea mayor de 8m deberá llevar dos aguas vertiendo a frente y fondo de parcela.

La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada.

No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta ni en balconeras.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado, quedando prohibidas la ejecución de mansardas.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45cm.

El canto máximo de los aleros será de 25 cm si no tiene moldura y de 40cm en caso contrario.

Para aprobación. Junio 2016.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10cm.

Canalones y bajantes: Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y el PVC.

Se recomienda colocar los bajantes de recogida de pluviales embebido en el paramento de fachada y descargando a la red de alcantarillado. En caso de ir exento es obligatorio empotrarlo en el muro de fachada al menos desde una altura mínima de 2m, medidos desde la rasante de la acera. No pudiendo sobresalir del plano de fachada más de 10cm.

Marquesinas: No se autorizan.

- **Condiciones de Composición:**

Protecciones y carpinterías: Se prohíben las aperturas de ventanas y puertas hacia la vía pública, así como las invasiones con cualquier elemento.

Rótulos: Las placas o anuncios deberán ser individualizados no sobrepasarán al plano de fachada en más de 5 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste.

Toldos: La altura libre mínima del toldo respecto de la rasante o de cualquier elemento de este será igual o superior a 2,50 m.

Otros elementos: Las piezas auxiliares para las instalaciones cajas de alarma, buzones, etc se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

- **Condiciones de los Materiales:**

Fachadas: presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Protecciones y carpinterías: Los materiales, texturas y color de protecciones, carpinterías de fachada y las de cualesquiera otras construcciones visibles desde

Para aprobación. Junio 2016.

espacios públicos tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados. Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.
- Acero inoxidable (excepto en los locales de uso no residencial en planta baja)

Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizarán mediante elementos geométricos lineales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

- Blanco.
- Negro mate (RAL 9017)
- Verde Oscuro (RAL 6009)
- Gris oscuro (RAL 7039)
- Rojo Oscuro (RAL 3009)
- Marrón (RAL 8017 y 8025)

Cubiertas: La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica. El color será rojizo terroso o pardo, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

Cerramientos, muros y vallas: La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

Para aprobación. Junio 2016.

3.2.1.1.2.-USOS

ORDENANZA 1_RESIDENCIAL_ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA		
USO PRINCIPAL		
RESIDENCIAL	TODOS	
USOS COMPATIBLES		Situación
TERCIARIO	COMERCIAL	Planta baja, Parcela.
	HOTELERO	Planta baja, Parcela.
	OFICINAS	Planta baja, Parcela.
	RECREATIVO	Planta baja, Parcela.
INDUSTRIAL	ALMACENAJE	Planta baja, Parcela.
DOTACIONAL	COMUNICACIONES	Planta sótano o semisótano, planta baja, Parcela
	EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)	Todas

3.2.1.1.3.-FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA 1_RESIDENCIAL_ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA		
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA		Manzana Densa
USO CARACTERÍSTICO		Residencial
DEFINICIÓN		
Sector urbano específico y característico del núcleo tradicional siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA		100 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA		6 m
FONDO PARCELA MÍNIMA		15 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN (Sobre rasante)	Planta Baja	100%
	Planta Primera	85%
EDIFICABILIDAD		1,70 m ² / m ²
ALTURA EDIFICACIÓN		7,5 m
Nº PLANTAS		2 ud. + Bajocubierta
ALTURA PLANTA BAJA	Máxima	4 m
	Mínima	Conforme Normativa aplicación vigente
RETRANQUEOS		No se permiten
CUERPOS VOLADOS	Altura mín. rasante	3 m

Para aprobación. Junio 2016.

Abiertos	Saliente máximo	L/20, siendo L luz de la calle. En calles de luz inferior a 8 m no se permiten
	Ancho máximo	2 m
	Separación a linderos mín.	0,50 m
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN		
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.		
OBSERVACIONES		
1. Las parcelas existentes, registradas o catastradas, con anterioridad a la entrada en vigor de este PGM, no serán consideradas No Edificables por causa de su superficie o dimensiones de frente y fondo. 2. La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones establecidas o, en su caso, mejorar su superficie. 3. Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas. 4. Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología.		

ART. 3.2.1.2.- ORDENANZA 2_RESIDENCIAL EXTENSIÓN CONSOLIDADA

Comprende el entorno inmediato al núcleo tradicional de CABEZABELLOSA.

Se trata de un sector urbano consolidado por la edificación existente, en contacto directo con el núcleo tradicional de la localidad, donde se interrelacionan edificaciones de tipología adosada o aislada indiferentemente.

3.2.1.2.1.- PARÁMETROS

Tipología: Edificación en manzana cerrada/ Edificación Abierta/ Edificación adosada o en hilera / Edificación aislada.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: 100 m²

Frente Parcela Mín.: 6 m

Fondo de Parcela Mínima: 15m.

Frente de Parcela Máximo: 30m

Otras Determinaciones: Ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, tanto por causa de su superficie como de sus dimensiones de frente y fondo, y sea posible la construcción de una vivienda en las condiciones recogidas en el Decreto 113/2009, de la Consejería de Fomento, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad

Para aprobación. Junio 2016.

Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

En parcelas inferiores no se autorizará el uso residencial, pero serán autorizables otras construcciones que no contengan vivienda.

- **Edificación Alineada:**

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto "Retranqueos".

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

- **Retranqueos:**

Se permite el retranqueo a frente, fondo y laterales, tomándose como valor mínimo: 3 m. a fondo y laterales.

Fondo Edificable: El resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.

Profundidad Máxima Edificable: La resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación. la edificación en manzana cerrada con patio de parcela tendrá un fondo máximo edificable de 20m medidos desde la alineación de la calle.

- **Cuerpos Volados:** Se permiten los abiertos y balcones, y se prohíben los cerrados en todos los casos. Dentro de los abiertos se permiten, siempre de longitud igual o inferior a 2 m. y separados de los linderos al menos 0,50 m.

Altura Mínima: 3 m

Saliente Máximo: En calles de ancho superior a 8 metros el vuelo máximo será inferior al 5% del ancho de la calle. En calles inferiores o iguales a 8 m de ancho, no se autorizarán salientes.

En planta primera se permiten, sin limitaciones los que vuelan sobre dominio privado y con las limitaciones establecidas anteriormente para los que lo hacen sobre dominio público.

- **Patios:**

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3m.

En los casos que en la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total

Para aprobación. Junio 2016.

que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

- **Coefficiente de Ocupación por Planta:**
- **Planta Baja:** 80% (100 % si la planta baja no está dedicada a vivienda. En el caso de edificaciones situadas en esquina o bien tengan fachadas opuestas distantes una de otra menos de 10 metros, se puede edificar la totalidad del solar, siempre que se cumplan todas las condiciones de salubridad)
- **Resto Plantas:** 80 %
- **Edificabilidad sobre Rasante:** El volumen edificado será el resultado de la aplicación del articulado de la presente zona de ordenación sin que en ningún caso se sobrepase el coeficiente de 7,45 m³/m², computable sobre parcela neta.
- **Superficie Edificable:** La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.
- **Altura de la Edificación:** 7,5 m
- **Altura Total de la Edificación:** 10 m
- **Altura de las Instalaciones:** 2 m
- **Altura de Planta Baja:**
 - Altura Máxima:** 4,5 m
 - Altura Mínima:** Conforme a Normativa vigente de aplicación.
- **Altura de Planta primera:**
 - Altura Máxima:** 3,5 m
 - Altura Mínima:** Conforme a Normativa vigente de aplicación.
- **Número de Plantas:** 2 Unidades más Bajocubierta.
- **Semisótanos:** Se permiten.
- **Sótanos:** Se permiten.
- **Bajocubiertas:** Se permiten.
- **Condiciones de la edificación:**
 - Espacios Volados:** Se prohíben a excepción de aleros, cornisas, impostas y elementos decorativos, que en general, deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a 50cm.
 - La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma será de 3 m.
 - Las cornisas o impostas cuyo vuelo exceda de 30cm deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura, con elementos similares de la edificación contigua.

Para aprobación. Junio 2016.

-Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos, impostas, salientes decorativos, etc., Tendrán un grosor máximo de 5cm medidos desde el plano de fachada.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente mínima del 40% (21°) y el 60% (31°).

Cuando el fondo edificado sea mayor de 8m deberá llevar dos aguas vertiendo a frente y fondo de parcela. Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles.

La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada.

No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta ni en balconeras.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45cm.

El canto máximo de los aleros será de 25 cm si no tiene moldura y de 40cm en caso contrario.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10cm.

Canalones y bajantes: Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y el PVC.

Se recomienda colocar los bajantes de recogida de pluviales embebido en el paramento de fachada y descargando a la red de alcantarillado. En caso de ir exento es obligatorio empotrarlo en el muro de fachada al menos desde una altura mínima de 2m, medidos desde la rasante de la acera. No pudiendo sobresalir del plano de fachada más de 10cm. Igualmente se recomienda la solución constructiva que oculta el canalón de posibles vistas, embebiendo el mismo en el plano de cubierta.

Hastiales de cubierta inclinada: Los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la

Para aprobación. Junio 2016.

cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

Marquesinas: No se autorizan.

- **Condiciones de Composición:**

Protecciones y carpinterías: Se prohíben las aperturas de ventanas y puertas hacia la vía pública, así como las invasiones con cualquier elemento.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

Rótulos: Las placas o anuncios deberán ser individualizados no sobrepasarán al plano de fachada en más de 5 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste.

Toldos: La altura libre mínima del toldo respecto de la rasante o de cualquier elemento de este será igual o superior a 2,50 m.

Otros elementos: Las piezas auxiliares para las instalaciones cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

- **Condiciones de los Materiales:**

Fachadas: Presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural. Se permiten aplacados en colores claros, mates y semirrugosos.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Para aprobación. Junio 2016.

Protecciones y carpinterías: Los materiales, texturas y color de protecciones, carpinterías de fachada y las de cualesquiera otras construcciones visibles desde espacios públicos tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados. Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.
- Acero inoxidable (excepto en los locales de uso no residencial en planta baja)

Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizará mediante elementos geométricos lineales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

- Blanco.
- Negro mate (RAL 9017)
- Verde Oscuro (RAL 6009)
- Gris oscuro (RAL 7039)
- Rojo Oscuro (RAL 3009)
- Marrón (RAL 8017 y 8025)

Cubiertas: La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica. El color será rojizo terroso o pardo, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibro cemento.
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Para aprobación. Junio 2016.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

3.2.1.2.2.-USOS

ORDENANZA 2_RESIDENCIAL_EXTENSIÓN CONSOLIDADA		
USO PRINCIPAL		
RESIDENCIAL	TODOS	
USOS COMPATIBLES		Situación
TERCIARIO	COMERCIAL	Planta baja, Parcela.
	HOTELERO	Planta baja, Parcela.
	OFICINAS	Planta baja, Parcela.
	RECREATIVO	Planta baja, Parcela.
INDUSTRIAL	ALMACENAJE	Planta baja, Parcela.
DOTACIONAL	COMUNICACIONES	Planta sótano o semisótano, planta baja, Parcela
	EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)	Todas

3.2.1.2.3.-FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA 2_RESIDENCIAL_EXTENSIÓN CONSOLIDADA		
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA		Edificación adosada / Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO		Residencial
DEFINICIÓN		
Sector urbano consolidado por la edificación existente, en contacto directo con el núcleo tradicional disponiéndose edificaciones de tipología adosada o aislada.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA		100 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA		6 m
FONDO PARCELA MÍNIMA		Adosada: 15 m
FRENTE DE PARCELA MÁXIMO		Aislada: 30 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
OCUPACIÓN (Sobre rasante)		80%
EDIFICABILIDAD		7,45 m ³ /m ² sobre parcela neta.
ALTURA EDIFICACIÓN		7,5 m
Nº PLANTAS		2 ud. + Bajocubierta
ALTURA PLANTA BAJA	Máxima	4,5 m
	Mínima	Conforme Normativa aplicación vigente

Para aprobación. Junio 2016.

RETRANQUEOS		Frente, fondo y laterales mínimo: 3 m
CUERPOS VOLADOS Abiertos	Altura mín. rasante	3 m
	Saliente máximo	L/20, siendo L luz de la calle. En calles de luz inferior a 8 m no se permiten
	Ancho máximo	2 m
	Separación a linderos mín.	0,50 m
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN		
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.		
OBSERVACIONES		
1. En agregaciones de parcelas para uso dotacional público no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo de estas ordenanzas. 2. Para uso residencial no se admitirán parcelas anteriores a las ordenanzas de superficie inferior a 40 m ² para Edificación adosada y de 150 m ² para Edificación aislada. No obstante se admitirán para usos distintos del residencial. 3. Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas. 4. Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología.		

ART. 3.2.1.3.- ORDENANZA 3_RESIDENCIAL EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA

Comprende los ámbitos correspondientes a suelos en parte colmatados y en parte vacantes, con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o pareadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye la característica principal que la configura. Se trata de áreas destinadas a albergar desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario de este Plan General es su consolidación, actualizando y regularizando su situación con los parámetros dispuestos por la legislación vigente.

Se organiza una trama de trazado viario bien estructurado y conectado con las áreas más centrales de forma que se configure un recorrido de acceso.

3.2.1.3.1.-PARÁMETROS

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada.

- **Parcela Mínima:**

Superficie Mínima: Aislada: 250 m²
Aislada pareada: 150 m²

Frente Parcela Mínima: Aislada: 12 m
Aislada pareada: 8 m

Fondo de Parcela Mínima: 12 m

Para aprobación. Junio 2016.

Frente máximo de parcela: 30m

Otras determinaciones: Ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo, siempre que su superficie supere los 150m². En parcelas inferiores no se autorizará el uso residencial, pero serán autorizables otras construcciones que no contengan vivienda.

Se admitirán construcciones pareadas siempre que mantengan una volumetría semejante y formen parte de un único proyecto y se ejecuten simultáneamente

- **Edificación Retranqueada:**

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto "Retranqueos". Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

- **Retranqueos:**

Se establece un retranqueo obligatorio a los linderos con las siguientes condiciones:

Distancia Lateral: 3 m

Distancia en Frente y Fondo: 3 m

- **Fondo Edificable:** No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones mínimas de retranqueo establecidas en el punto anterior.
- **Superficie Libre:** El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Este espacio deberá ajardinarse y arbolarse. En todo caso, deberá respetarse y mantenerse el arbolado existente en estos suelos, ya sean contruidos a la entrada en vigor de estas Normas o no, debiendo en este último caso efectuar las pertinentes labores de trasplante en las mismas si el arbolado existente impidiera la aplicación de las condiciones de ocupación aquí expresadas.
- **Cuerpos Volados:** En planta primera se permiten, sin limitaciones los que vuelan sobre dominio privado y con las limitaciones establecidas con carácter general para los que lo hacen sobre dominio público.
- **Patios:** Se permite la solución tipológica de casa-patio, en la cual la edificación principal rodea al menos en tres de sus lados a un espacio abierto central. Este espacio deberá ir descubierto y la dimensión mínima de sus lados será de 5m.
- **Coeficiente de Ocupación por Planta:**
 - Sobre Rasante:** La superficie máxima de ocupación será del 75 % del total de la superficie neta de la parcela.
 - Bajo rasante:** Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.

Para aprobación. Junio 2016.

- **Superficie Edificable:** No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas ordenanzas.
- **Altura de la Edificación:** 7,5 m
- **Altura total de la Edificación:** 10 m
- **Número de Plantas:** 2 Unidades más Bajocubierta.
- **Semisótanos:** Se permiten.
- **Sótanos:** Se permiten.
- **Bajocubiertas:** Se permiten.
- **Edificabilidad:** 0,90 m²/m².
- **Condiciones de edificación:**

Cubiertas: Las cubiertas podrán inclinadas.

Cubiertas planas: No se permiten

Cubiertas Inclinadas:

Las cubiertas serán de composición libre. La pendiente de los faldones estará comprendida entre el 40% (21°) y 60% (31°) medidos sobre la horizontal.

Todos los elementos contruidos estarán bajo la envolvente de los 60°, desde la parte superior del alero.

Marquesinas: Se permiten.

- **Condiciones de Composición:**

Fachadas: La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales.

Las paredes medianeras, que queden al descubierto recibirán el mismo tratamiento que la fachada.

Protecciones y carpinterías: Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.

Cubiertas:

La composición de las cubiertas será libre.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con la fachada y cubiertas.

Para aprobación. Junio 2016.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2m, con una altura máxima de 2,20m.

A partir de los 0,60m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20m de altura.

- **Condiciones de los Materiales:**

Fachadas: Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural, en las soluciones constructivas ornamentales tradicionales (aleros, impostas, molduras, recercados de huecos etc.). Justificando adecuadamente en el diseño general las condiciones del entorno del edificio.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

En las soluciones de recercados de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados y brillantes

Protecciones y carpinterías: Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales.

Cubiertas: La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica. Prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

-Texturas brillantes.

-Fibrocemento.

-Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con éstas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Para aprobación. Junio 2016.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

3.2.1.3.2.-USOS

ORDENANZA 3_RESIDENCIAL_EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA		
USO PRINCIPAL		
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	
USOS COMPATIBLES		Situación
TERCIARIO	HOTELERO	Planta baja.
	OFICINAS	Planta baja
INDUSTRIAL	ALMACENAJE	Planta baja.
DOTACIONAL	COMUNICACIONES	Planta sótano o semisótano, planta baja.
	EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)	Todas

3.2.1.3.3.-FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA 3 _RESIDENCIAL_ EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA			
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA		Edificación aislada	
USO CARACTERÍSTICO		Residencial	
DEFINICIÓN			
Áreas destinadas a albergar desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario es su consolidación, actualizando y regularizando su situación con los parámetros dispuestos por la presente.			
CONDICIONES DE PARCELA			
SUPERFICIE MÍNIMA		Aislada: 250 m² Aislada pareada: 150 m²	
FRENTE PARCELA MÍNIMA		Aislada: 12 m Aislada pareada: 8 m	
FRENTE DE PARCELA MÁXIMO		30 m	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
OCUPACIÓN (Sobre rasante)		75 %	
EDIFICABILIDAD		0,90 m2/m2.	
ALTURA EDIFICACIÓN		7,5 m	
Nº PLANTAS		2 ud. + Bajocubierta	
RETRANQUEOS	Obligatorios	Lateral mínimo: 3 m	
		Frente y fondo mínimo: 3 m	
CUERPOS VOLADOS Abiertos	Planta Baja	No se permiten	
	Planta Primera	Vuelo s/ dominio privado	Sin limitaciones
		Vuelo s/ dominio	Condiciones

Para aprobación. Junio 2016.

		público	edificación adosada
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN			
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.			
OBSERVACIONES			
1. En agregaciones de parcelas para uso dotacional público no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo de estas ordenanzas. 2. Para uso residencial no se admitirán parcelas anteriores a las ordenanzas de superficie inferior 150 m2. No obstante se admitirán para usos distintos del residencial. 3. Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda. 4. Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas. 5. Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología.			

ART. 3.2.1.4.- ORDENANZA IV_DOTACIONAL

Comprende las parcelas destinadas al uso dotacional en todas sus formas.

3.2.1.4.1.-PARÁMETROS

Tipología: Dotacional en todas sus formas

- **Parcela Mínima:**

No se limita, la resultante de la documentación gráfica y necesaria para su fin.

- **Retranqueos:**

Se permiten.

- **Cuerpos Volados:**

Se permiten.

- **Patios:**

Se permiten

- **Coefficiente de Ocupación por Planta:**

Sobre Rasante: La superficie máxima de ocupación será del 80% del total de la superficie neta de la parcela.

Bajo rasante: Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.

- **Altura de la Edificación:** 7,5 m

- **Altura total de la Edificación:** 10 m

- **Número de Plantas:** 2 Unidades.

- **Semisótanos:** Se permiten.

- **Sótanos:** Se permiten.

- **Condiciones de edificación:**

Para aprobación. Junio 2016.

Cubiertas: Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas ó inclinadas.

Cubiertas planas: Se deberá rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 120 cm. Se prohíben soluciones de remate que incorporen balaustradas, barandillas o elementos transparentes.

Cubiertas Inclinadas: Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernario y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado. La pendiente de los faldones estará comprendida entre el 25% (14º) y 60% (31º) medidos sobre la horizontal.

Marquesinas: Se permiten.

- **Condiciones de Composición:**

Fachadas: La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales.

Las paredes medianeras, que queden al descubierto recibirán el mismo tratamiento que la fachada.

Protecciones y carpinterías: Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.

Cubiertas: La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 18.2 "Cubiertas" de esta normativa, dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con la fachada y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos prefabricados de hormigón o fibrocemento.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2m, con una altura máxima de 2,20m.

Para aprobación. Junio 2016.

A partir de los 0,60m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20m de altura.

- **Condiciones de los Materiales:**

Fachadas: Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural o ladrillo, en las soluciones constructivas ornamentales tradicionales (aleros, impostas, molduras, recercados de huecos etc.). Justificando adecuadamente en el diseño general las condiciones del entorno del edificio.

Se prohíben fachadas de ladrillo a cara vista, o que recurran masivamente al empleo de este material.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares, así como la utilización de enfoscados con árido de grano medio y grueso.

En las soluciones de recercados de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Protecciones y carpinterías: Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales.

Cubiertas: La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica. El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con éstas.

Para aprobación. Junio 2016.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

3.2.1.4.2.- USOS

ORDENANZA IV DOTACIONAL		
USO PRINCIPAL		
DOTACIONAL	COMUNICACIONES	Planta sótano o semisótano, planta baja, Parcela
	ZONAS VERDES	Parcela
	EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)	Todas

3.2.1.4.3.- FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA IV DOTACIONAL			
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación	
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA		Edificación dotacional	
USO CARACTERÍSTICO (OE)		Dotacional	
DEFINICIÓN			
Parcelas destinadas a albergar dotaciones en todas sus formas.			
CONDICIONES DE PARCELA			
SUPERFICIE MÍNIMA		No se limita	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (OE)			
OCUPACIÓN (Sobre rasante)		80%	
EDIFICABILIDAD		1.5 m2/m2	
ALTURA EDIFICACIÓN		7,5 m	
Nº PLANTAS		2 ud.	
RETRANQUEOS		Se permiten	
CUERPOS VOLADOS Abiertos	Planta Baja	No se permiten	
	Planta Primera	Vuelo s/ dominio privado	Sin limitaciones
		Vuelo s/ dominio público	Condiciones edificación adosada
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN			
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.			
OBSERVACIONES			
1. Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas.			
2. Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología.			

Para aprobación. Junio 2016.

ART. 3.2.1.5.- ORDENANZA V_ZONAS VERDES

Corresponde a los espacios libres de dominio público, destinados a zonas ajardinadas necesarias para la adecuada salubridad de la población.

3.2.1.5.1.-PARÁMETROS

Tipología: no se determina

• **Parcela Mínima:**

No se determina

• **Retranqueos:**

Retranqueos: toda construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de 5 m.

• **Edificabilidad:**

0,02 m²/m² de la superficie de la parcela

• **Coefficiente de Ocupación por Planta:**

Sobre Rasante: resultante de aplicar la edificabilidad.

Bajo rasante: Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.

• **Altura de la Edificación:** una (1)planta

• **Condiciones de edificación:**

Cubiertas: Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas ó inclinadas.

Marquesinas: Se permiten.

3.2.1.5.2.- USOS

ORDENANZA V_ZONA VERDE		
USO PRINCIPAL		
ZONAS VERDES	TODOS	
USOS COMPATIBLES		Situación
DOTACIONAL	COMUNICACIONES	Complemento al uso zona verde y no superando el 25% de la superficie de la misma, limitado por parámetros de edificabilidad, ocupación y altura.
	EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)	

Para aprobación. Junio 2016.

3.2.1.5.3.- FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA V ZONA VERDE	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	No se determina
USO CARACTERÍSTICO (OE)	Zona Verde
DEFINICIÓN	
Corresponde a los espacios libres de dominio público, destinados a zonas ajardinadas necesarias para la adecuada salubridad de la población.	
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	No se limita
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (OE)	
OCUPACIÓN (Sobre rasante)	Resultante de aplicar edificabilidad
EDIFICABILIDAD	0,02 m2/m2
ALTURA EDIFICACIÓN	1 planta
RETRANQUEOS	5m a lindero de parcela
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.	
OBSERVACIONES	

EQUIPO REDACTOR:

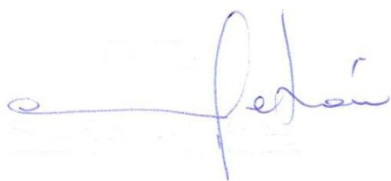
D. EMILIO CARLOS PETRON TESTON. Arquitecto.

D. CÉSAR BLÁZQUEZ MARTÍN. Ingeniero Técnico de Obras Públicas.

Fecha de Redacción: Junio 2016.

Equipo Redactor:

El Equipo Redactor.



Fdo. Emilio Carlos Petrón Testón
Arquitecto



Cesar Blázquez Martín
Ingeniero T. Obras Públicas