



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO**

*RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Madrigal de la Vera. (2011062078)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de junio de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 76.2.2.a de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (art. 80 de la Ley 15/2001, LSOTEX).

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

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del régimen básico del suelo previsto en el Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).

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

### **A C U E R D A :**

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



Asimismo, deberá acreditarse que se han incorporado al proyecto las condiciones que, en su caso, señale la Dirección General de Infraestructuras e Industrias Agrarias en su informe, que deberá solicitar de nuevo el Ayuntamiento e incorporar al expediente.

Por otro lado, y dada la condición de disposiciones generales del planeamiento, debe rechazarse la posibilidad de incluir en su Normativa, la "exención" de parcela mínima o URAE que debe aplicarse al Suelo No Urbanizable. Sin perjuicio que, de conformidad con lo previsto en el art. 26.1.1.b de la LSOTEX, pueda ésta solicitarse por el promotor de la calificación urbanística previa, "por razón de la actividad específica de que se trate", y para la legitimación de las obras que, en su momento, pretendan acometerse.

Una vez cumplimentado lo anterior, deberán asimismo acompañarse al documento "refundido", las normas urbanísticas en formato digital, que facilite su publicación.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Vº Bº

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

## **A N E X O**

### PLAN GENERAL MUNICIPAL MADRIGAL DE LA VERA

#### ÍNDICE

TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN.

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES.

Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos.

Artículo 1.1.2. Alineación.

Artículo 1.1.3. Manzana.

Artículo 1.1.4. Parcela o parcela urbanística.

Artículo 1.1.5. Línea de edificación.

Artículo 1.1.6. Ancho de vial.

Artículo 1.1.7. Rasante.



- Artículo 1.1.8. Parcela edificable.
- Artículo 1.1.9. Parcela mínima.
- Artículo 1.1.10. Parcela afectada.
- Artículo 1.1.11. Parcela protegida.
- Artículo 1.1.12. Linderos o lindes.
- Artículo 1.1.13. Lindero frontal o frente de parcela.
- Artículo 1.1.14. Fondo de parcela.
- Artículo 1.1.15. Círculo inscrito.
- Artículo 1.1.16. Cerramiento de parcela.
- Artículo 1.1.17. Edificación alineada.
- Artículo 1.1.18. Fondo edificable.
- Artículo 1.1.19. Profundidad máxima edificable.
- Artículo 1.1.20. Edificación retranqueada.
- Artículo 1.1.21. Patio abierto.
- Artículo 1.1.22. Superficie libre.
- Artículo 1.1.23. Edificación aislada.
- Artículo 1.1.24. Separación entre edificaciones.
- Artículo 1.1.25. Edificación libre.
- Artículo 1.1.26. Superficie ocupada.
- Artículo 1.1.27. Coeficiente de ocupación por planta.
- Artículo 1.1.28. Superficie edificable.
- Artículo 1.1.29. Coeficiente de edificabilidad o edificabilidad.
- Artículo 1.1.30. Nivel de rasante.
- Artículo 1.1.31. Altura de la edificación.
- Artículo 1.1.32. Altura total.
- Artículo 1.1.33. Altura de las instalaciones.
- Artículo 1.1.34. Altura de planta.
- Artículo 1.1.35. Altura libre de planta.
- Artículo 1.1.36. Planta baja.
- Artículo 1.1.37. Planta de pisos.
- Artículo 1.1.38. Entreplanta.
- Artículo 1.1.39. Bajo cubierta.
- Artículo 1.1.40. Sótano.
- Artículo 1.1.41. Semisótano.
- Artículo 1.1.42. Cuerpos volados.
- Artículo 1.1.43. Cuerpos cerrados.
- Artículo 1.1.44. Cuerpos abiertos.
- Artículo 1.1.45. Elementos salientes.
- Artículo 1.1.46. Volumen de la edificación.
- Artículo 1.1.47. Pendiente de cubierta.

## CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN.

- Artículo 1.2.1. Normativa general.



Artículo 1.2.2. Normativa técnica.

## TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO .

Artículo 2.0.1. Vigencia.

Artículo 2.0.2. Efectos.

Artículo 2.0.3. Objeto y fundamento.

Artículo 2.0.4. Revisión.

Artículo 2.0.5. Carácter.

Artículo 2.0.6. Ámbito de aplicación.

Artículo 2.0.7. Determinaciones estructurales.

Artículo 2.0.8. Determinaciones de ordenación detallada.

Artículo 2.0.9. Normas de interpretación.

## CAPÍTULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1. Regulación de usos.

Artículo 2.1.2. Tipos de usos.

Artículo 2.1.3. Clases de usos.

Artículo 2.1.4. Uso residencial.

Artículo 2.1.5. Uso terciario: Comercial, oficinas, sociorrecreativo y hotelero.

Artículo 2.1.6. Uso aparcamiento.

Artículo 2.1.7. Uso dotacional.

Artículo 2.1.8. Uso de industria y almacenes.

Artículo 2.1.9. Usos de espacios libres y zonas verdes.

Artículo 2.1.10. Uso agropecuario.

Artículo 2.1.11. Altura máxima de la edificación. Número de plantas.

Artículo 2.2.12. Altura máxima de la edificación con fachadas a dos calles con distintas cotas.

Artículo 2.2.13. Cubierta de la edificación.

Artículo 2.2.14. Construcciones por encima de la cubierta.

Artículo 2.2.15. Pared medianera.

Artículo 2.2.16. Línea medianera.

Artículo 2.2.17. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Artículo 2.2.18. Elementos salientes.

Artículo 2.2.19. Entrantes de la línea de fachada.

Artículo 2.2.20. Cerramientos exteriores.

Artículo 2.3.21. Normas general de urbanización: Ámbito de aplicación.

Artículo 2.3.22. Red viaria en Suelo Urbano.

Artículo 2.3.23. Materiales y tratamiento de la urbanización.

Artículo 2.3.24. Canalizaciones de infraestructuras.

Artículo 2.3.25. Alumbrado público.

Artículo 2.3.26. Alcorques.



Artículo 2.3.27. Zonas verdes y espacios libres.

Artículo 2.3.28. Aparcamientos.

Artículo 2.3.29. Seguridad.

Artículo 2.3.30. Vegetaciones.

Artículo 2.3.31. Bases de cálculo para redes: Alumbrado.

Artículo 2.3.32. Bases de cálculo para redes: Suministro de energía.

Artículo 2.3.33. Bases de cálculo para redes: Abastecimiento de agua potable.

Artículo 2.3.34. Bases de cálculo para redes: Red de agua.

Artículo 2.3.35. Bases de cálculo para redes: Red de evacuación.

Artículo 2.4.36. Alcance y contenido.

Artículo 2.4.37. Responsabilidades.

Artículo 2.4.38. Protección y medio ambiental.

Artículo 2.4.39. Protección paisajística y de la escena urbana.

Artículo 2.4.40. Condiciones de composición de fachada.

### TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

#### CAPÍTULO 1: DEFINICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.1.1. Directrices para la ordenación del territorio del municipio.

Artículo 3.1.2. Directrices para suelo urbano.

#### CAPÍTULO 2: DIRECTRICES.

Artículo 3.2.1.1.

Artículo 3.2.1.2.

Artículo 3.2.1.3.

#### CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.

##### SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 3.3.1. Ámbito de aplicación.

Artículo 3.3.2. Calificación.

Artículo 3.3.3. Determinación de alineaciones.

Artículo 3.3.4. Zonas de ordenanza.

##### SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

Artículo 3.3.2.1. Residencial en casco sin huerto.

Artículo 3.3.2.2. Residencial en casco con huerto.

Artículo 3.3.2.3. Residencial intensiva.

Artículo 3.3.2.4. Residencial en zonas de ensanche.

Artículo 3.3.2.5. Familiar extensiva.



Artículo 3.3.2.6. Familiar adosada.

Artículo 3.3.2.7. Familiar intensiva.

Artículo 3.3.2.8. Paques, jardines y zonas libres.

Artículo 3.3.2.9. Industria mixta.

Artículo 3.3.2.10. Protección de cauce.

Artículo 3.3.2.11. Institucional.

Artículo 3.3.2.12. Hotelero.

#### CAPÍTULO 4: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE.

##### SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 3.4.1. Ámbito de aplicación.

Artículo 3.4.2. Condiciones particulares de desarrollo.

##### SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

Artículo 3.4.2.1. SUR 1.

Artículo 3.4.2.2. SUR 2.

Artículo 3.4.2.3. SUR 3.

Artículo 3.4.2.4. SUR 4.

#### CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

##### SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 3.5.1. Ámbito de aplicación y regulación general.

Artículo 3.5.2. Restricciones al uso.

Artículo 3.5.3. Régimen de situaciones preexistentes.

Artículo 3.5.4. Infraestructuras y sistemas generales.

Artículo 3.5.5. Incendio o agresión ambiental.

Artículo 3.5.6. Definición de núcleo de población.

Artículo 3.5.7. Riesgo de formación de núcleo de población.

Artículo 3.5.8. Divisiones y segregaciones de fincas.

Artículo 3.5.9. Reutilización y rehabilitación de construcciones anteriores.

Artículo 3.5.10. Zonas de protección de infraestructuras: Carreteras.

Artículo 3.5.11. Zonas de protección de infraestructuras: Vías pecuarias.

Artículo 3.5.12. Zonas de protección de infraestructuras: Energía eléctrica, alta tensión.

Artículo 3.5.13. Zonas de protección de infraestructuras: Gaseoductos.

Artículo 3.5.14. Zonas de protección de infraestructuras.

Artículo 3.5.15. Embalses superficiales en cauces públicos.

Artículo 3.5.16. Aguas subterráneas.

Artículo 3.5.17. Zonas de protección arqueológica.

Artículo 3.5.18. Protección del patrimonio arqueológico no detectado.

**SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.**

Artículo 3.5.2.1. Suelo No Urbanizable común: Tipo 5.

Artículo 3.5.2.1. Suelo No Urbanizable protegido: Tipo 6. Valor productivo

Artículo 3.5.2.2. Suelo No Urbanizable protegido: Tipo 4. Valor ecológico.

Artículo 3.5.2.3. Suelo No Urbanizable protegido: Tipo 3. Valor paisajístico.

Artículo 3.5.2.4. Suelo No Urbanizable protegido: Tipo 2. Valor ecológico. Dehesas y bosques naturales.

Artículo 3.5.2.5. Suelo No Urbanizable protegido: Tipo 1. Valor ecológico. Sierra y zonas de rivera.

**CAPÍTULO 6: GESTIÓN.****SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.**

Artículo 3.6.1. Condiciones generales.

Artículo 3.6.2. Tipos de actuación.

Artículo 3.6.3. Sistemas de actuación.

Artículo 3.6.4. Sistema de la red viaria pública.

Artículo 3.6.5. Desarrollo de los sistemas de actuación.

Artículo 3.6.6. Delimitación de unidades de actuación.

Artículo 3.6.7. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.

**SECCIÓN 2: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS.**

Artículo 3.6.6.1. UA-1.

Artículo 3.6.6.2. UA-2.

Artículo 3.6.6.3. UA-3.

Artículo 3.6.6.4. UA-4.

Artículo 3.6.6.5. UA-5.

Artículo 3.6.6.6. UA-6.

Artículo 3.6.6.7. UA-7.

Artículo 3.6.6.8. UA-8.

Artículo 3.6.6.9. UA-9.

Artículo 3.6.6.10. UA-10.

Artículo 3.6.6.11. UA-11.

Artículo 3.6.6.12. UA-12.

Artículo 3.6.6.13. UA-13.

Artículo 3.6.6.14. UA-14.

Artículo 3.6.6.15. UA-15.

Artículo 3.6.6.16. UA-16.

Artículo 3.6.6.17. UA-17.

Artículo 3.6.6.18. UA-18.

Artículo 3.6.6.19. UA-19.

Artículo 3.6.6.20. UA-20.



Artículo 3.6.6.21. UA-21.

Artículo 3.6.6.22. UA-22.

Artículo 3.6.6.23. UA-23.

Artículo 3.6.6.24. UA-24.

Artículo 3.6.6.25. UA-25.

Artículo 3.6.6.26. UA-26.

Artículo 3.6.6.27. UA-27.

Artículo 3.6.6.28. UA-28.

Artículo 3.6.6.29. UA-29.

Artículo 3.6.6.30. UA-30.

Artículo 3.6.6.31. UA-31.

Artículo 3.6.6.32. UA-32.

Artículo 3.6.6.33. UA-33.

Artículo 3.6.6.34. UA-34.

## CAPÍTULO 7: SISTEMAS GENERALES.

### SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 3.7.1. Titularidad y régimen urbanístico.

Artículo 3.7.2. Ejecución de los sistemas generales.

Artículo 3.7.3. Sistema general de espacios libres públicos.

## CAPÍTULO 8: CATÁLOGO.

### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.8.1. Introducción, objeto y alcance.

Artículo 3.8.2. Infracciones.

Artículo 3.8.1.3. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.

Artículo 3.8.1.4. Deberes de conservación de los bienes catalogados.

Artículo 3.8.1.5. Grado 1º. Protección integral.

Artículo 3.8.1.6. Grado 2º. Protección estructural.

Artículo 3.8.1.7. Grado 3º. Protección ambiental.

Artículo 3.8.1.8. Obras de mantenimiento.

Artículo 3.8.1.9. Obras de consolidación.

Artículo 3.8.1.10. Obras de recuperación.

Artículo 3.8.1.11. Obras de acondicionamiento.

Artículo 3.8.1.12. Obras de reestructuración.

Artículo 3.8.1.13. Obras de ampliación.

Artículo 3.8.1.14. Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos.

Artículo 3.8.1.15. Compromisos de reedificación.

Artículo 3.8.1.16. Efectos de la catalogación.



Artículo 3.8.1.17. Conservación y expropiación forzosa.

Artículo 3.8.1.18. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Artículo 3.8.1.19. Ampliación del Catálogo.

Artículo 3.8.1.20. Exclusión de un elemento catalogado.

Artículo 3.8.1.21. Modificación de las condiciones de protección.

## SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 3.8.3. Fichas del Catálogo.

## TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA.

### CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO.

Artículo 4.1.1. Generalidades.

Artículo 4.1.2. Objeto y contenido.

Artículo 4.1.3. Condiciones de ocupación y volumen.

Artículo 4.1.4. Condiciones estéticas generales.

Artículo 4.1.5. Condiciones de higiene.

Artículo 4.1.6. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

Artículo 4.1.7. Condiciones específicas en zona de influencia de carreteras autonómicas.

### CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 4.2.1. Determinación de rasantes.

### CAPÍTULO 3: ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA.

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.3.1. Firmes.

Artículo 4.3.2. Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.

Artículo 4.3.3. Calles de coexistencia.

Artículo 4.3.4. Calles con separación de tránsito.

Artículo 4.3.5. Accesibilidad.

Artículo 4.3.6. Vados permanentes.

Artículo 4.3.7. Señales verticales.

Artículo 4.3.8. Mobiliario urbano.

Artículo 4.3.9. Ajardinamiento de las vías.

Artículo 4.3.10. Disposición de los servicios en aceras.

Artículo 4.3.11. Criterios de diseño de las zonas ajardinadas.

Artículo 4.3.12. Características de la red de agua.

Artículo 4.3.13. Red de alcantarillado: materiales de las tuberías.

Artículo 4.3.14. Red de alcantarillado: zanjas.



- Artículo 4.3.15. Red de alcantarillado: juntas.
- Artículo 4.3.16. Red de alcantarillado: presión interior.
- Artículo 4.3.17. Red de alcantarillado: acometidas domiciliarias.
- Artículo 4.3.18. Red de energía eléctrica: centros de transformación.
- Artículo 4.3.19. Red de energía eléctrica: redes.
- Artículo 4.3.20. Red de alumbrado público: recomendaciones generales.
- Artículo 4.3.21. Red de alumbrado público: normas de ahorro energético.
- Artículo 4.3.22. Red de alumbrado público: centros de mando.
- Artículo 4.3.23. Red de alumbrado público: características de la red.
- Artículo 4.3.24. Red de alumbrado público: conductores y protección.
- Artículo 4.3.25. Red de alumbrado público: arquetas.
- Artículo 4.3.26. Red de alumbrado público: cimentación y anclaje de los soportes.
- Artículo 4.3.27. Red de alumbrado público: luminarias.
- Artículo 4.3.28. Red de alumbrado público: cajas de derivación.
- Artículo 4.3.29. Red de alumbrado público: criterios de diseño.
- Artículo 4.3.1.30. Condiciones generales de las redes de abastecimiento de agua potable.

TÍTULO 1  
CONTENIDO COMÚN

CAPÍTULO 1  
DEFINICIONES

**Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos.**

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

**Artículo 1.1.2. Alineación.**

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

**Artículo 1.1.3. Manzana.**

Es el espacio delimitado por alineaciones con respecto a la red viaria.

**Artículo 1.1.4. Parcela o parcela urbanística.**

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

**Artículo 1.1.5. Línea de edificación.**

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

**Artículo 1.1.6. Ancho de vial.**

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

**Artículo 1.1.7. Rasante.**

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

**Artículo 1.1.8. 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.

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

**Artículo 1.1.9. Parcela mínima.**

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

**Artículo 1.1.10. Parcela afectada.**

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

**Artículo 1.1.11. Parcela protegida.**

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

**Artículo 1.1.12. Linderos o lindes.**

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

**Artículo 1.1.13. Lindero frontal o frente de parcela.**

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

**Artículo 1.1.14. Fondo de parcela.**

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

**Artículo 1.1.15. Círculo inscrito.**

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

**Artículo 1.1.16. Cerramiento de parcela.**

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

**Artículo 1.1.17. Edificación alineada.**

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

**Artículo 1.1.18. Fondo edificable.**

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

**Artículo 1.1.19. Profundidad máxima edificable.**

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

**Artículo 1.1.20. Edificación retranqueada.**

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

**Artículo 1.1.21. Patio abierto.**

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

**Artículo 1.1.22. Superficie libre.**

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

**Artículo 1.1.23 Edificación aislada.**

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

**Artículo 1.1.24 Separación entre edificaciones.**

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

**Artículo 1.1.25. Edificación libre.**

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

**Artículo 1.1.26. Superficie ocupada.**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

**Artículo 1.1.27. Coeficiente de ocupación por planta.**

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

**Artículo 1.1.28. Superficie edificable.**

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

**Artículo 1.1.29. Coeficiente de edificabilidad o edificabilidad.**

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

**Artículo 1.1.30. Nivel de rasante.**

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

**Artículo 1.1.31. Altura de la edificación.**

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

**Artículo 1.1.32. 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.

**Artículo 1.1.33. Altura de las instalaciones.**

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

**Artículo 1.1.34. Altura de planta.**

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

**Artículo 1.1.35. Altura libre de planta.**

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

**Artículo 1.1.36. Planta baja.**

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

**Artículo 1.1.37. Planta de pisos.**

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

**Artículo 1.1.38. Entreplanta.**

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

**Artículo 1.1.39. Bajo cubierta.**

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

**Artículo 1.1.40. Sótano.**

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

**Artículo 1.1.41. 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.

**Artículo 1.1.42. Cuerpos volados.**

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

**Artículo 1.1.43. 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.

**Artículo 1.1.44. Cuerpos abiertos.**

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

**Artículo 1.1.45. Elementos salientes.**

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

**Artículo 1.1.46. Volumen de la edificación.**

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

**Artículo 1.1.47. Pendiente de cubierta.**

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

CAPÍTULO 2  
LEGISLACIÓN

**Artículo 1.2.1. Normativa general.**

1. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA, de 27 de diciembre de 1978.
2. LEY ORGÁNICA 1/1983, de 25 de febrero, del 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 Comunidad Autónoma de Extremadura.

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 modifican 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 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Real Decreto 1690/1986, de 11 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Población y Demarcación Territorial.

##### LEGISLACIÓN SUPLETORIA

— RD Leg. 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.

— Decreto de 18 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

#### 5. PATRIMONIO.

Decreto 1022/1964, de 15 de abril, por el que se aprueba el Texto Articulado de la Ley del Patrimonio del Estado.

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 Comunidad Autónoma de Extremadura.

Extremadura: Decreto 180/2000, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

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

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 Comunidad Autónoma de Extremadura.

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 Comunidad Autónoma de Extremadura para 2003.

Extremadura: Ley 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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.

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.

### 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, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento 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 artículo 115 de la Ley del Suelo.

PLAN TERRITORIAL DE LA VERA, APROBADO DEFINITIVAMENTE EN FECHA 21/11/2008.

#### 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 y VIII).

#### 11. RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL.

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (Título X).

Real Decreto 429/1993, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de los procedimientos de las Administraciones Públicas en materia de responsabilidad.

#### 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.

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 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.

Decreto 833/1975, de 6 de febrero, del Ministerio de Planificación del Desarrollo, de Desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

Ley de 22 de diciembre de 1972, núm. 38172 (Jefatura del Estado) de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

##### 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.

##### D) ACTIVIDADES MOLESTAS.

Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

OM de 15 marzo de 1963, que da instrucciones Complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

##### 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.

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 3/1995, 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 la que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales de las vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Decreto 195/2001, de 5 de diciembre, por el que se modifica el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, que establece el reglamento de Vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Orden de 23 de junio de 2003 por la que se modifica la Orden de 19 de junio de 2000, por la que se regulan las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias.

#### 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.

RD Leg. 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 Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### 21. TRANSPORTES

Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres.

Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres.



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.

23. LEGISLACIÓN AGRARIA.

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.

24. 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.

25. 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 periodo 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. Siendo su fecha de actualización el día 30 de abril de 2003.

### **Artículo 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 1138/1990, de 14 de septiembre, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público.

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 de 14 de febrero de 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".

#### 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 1909/1981, de 24 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-81 sobre Condiciones Acústicas en los edificios.

Real Decreto 891/1980, de 14 de abril, sobre Homologación de los Paneles Solares.

España.

Real Decreto 2429/1979, de 6 de julio, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CT-79. Condiciones térmicas en los edificios".

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.

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 153/1997, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de promoción de la accesibilidad.

#### 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.

España.

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.

Orden de 7 de junio 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.

Real Decreto 494/1988, de 20 de mayo, del Ministerio de Industria y Energía, por el que se aprueba el Reglamento de aparatos que utilizan gas como combustible.

España.

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 modificada 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 de julio de 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.

Real Decreto 875/1984, de 28 de marzo, 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.

Orden de 31 de octubre de 1973 por la que se aprueban el las Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-MI-BT del REBT.

Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, del Ministerio 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.

Extremadura: Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad que han de reunir las viviendas de nueva construcción.

Extremadura: Decreto 158/2001, de 9 de octubre, de tramitación y concesión 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 Ministerio 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.

Decreto 2869/1972, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas.

#### 10. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.

Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. Incluye las correcciones que el MCYT ha hecho en el texto y las tablas.

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.

Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación "NBE-CPI-96. Condiciones de protección contra incendios en los edificios".

Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

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

#### 11. SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS.

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

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

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

Real Decreto-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 Ministerio 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 Ministerio 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.

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 dorso-lumbares, 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.

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 Ministerio de Trabajo. Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Capítulo VII. Andamios.

\*Este listado de legalización tiene un carácter enunciativo. Siendo su fecha de actualización el día 30 de abril de 2003.



## TÍTULO 2

### DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO

#### **Artículo 2.0.1. Vigencia.**

El Presente Plan General será inmediatamente ejecutivo una vez publicado en el Boletín Oficial de Comunidad el acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

#### **Artículo 2.0.2. Efectos.**

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

Publicidad.

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

Obligatoriedad.

El Plan General 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. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurrido el plazo legal desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por Plan General Municipal al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en la legislación urbanística aplicable.

#### **Artículo 2.0.3. Objeto y fundamento.**

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

**Artículo 2.0.4. Revisión.**

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

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

**Artículo 2.0.5. Carácter.**

Este Plan General tiene las siguientes características:

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

**Artículo 2.0.6. Ámbito de aplicación.**

El presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del término municipal de Madrigal de la Vera, Provincia de Cáceres.

**Artículo 2.0.7. Determinaciones estructurales.**

Tendrán carácter estructural, los siguientes contenidos:

- La clasificación del suelo.
- Los sistemas generales.
- Las zonas de afección y protección de las infraestructuras.
- Las condiciones edificatorias en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Las condiciones generales, particulares y fichas del Catálogo de bienes inmuebles.
- La delimitación de las unidades de actuación y ámbitos de suelo urbanizable.
- Las alineaciones en suelo urbano no consolidado.
- Las ordenanzas de aplicación para cada tipo de suelo.

En definitiva, todas las determinaciones incluidas en el apartado de ordenación estructural de esta Normativa Urbanística, y reflejadas en los planos de ordenación estructural.

**Artículo 2.0.8. Determinaciones de ordenación detallada.**

Tendrán carácter de ordenación detallada:

- Las alineaciones en suelo urbano consolidado.
- Las condiciones particulares de ocupación y volumen, las condiciones estéticas de las edificaciones, las condiciones de higiene, las condiciones de calidad y dotaciones de la edificación, la determinación de las rasantes y las características y diseño de los elementos de la infraestructura.

En definitiva, todas las determinaciones incluidas en el apartado de ordenación detallada de esta Normativa Urbanística y reflejadas en los planos de ordenación detallada.

**Artículo 2.0.9. Normas de interpretación.**

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

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

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

- 1) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
- 2) Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normativa Urbanística (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.
- 3) La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.
- 4) Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y



prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

## CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

### NORMAS GENERALES DE USO

#### **Artículo 2.1.1. Regulación de usos.**

El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada clasificación del mismo definida los usos admisibles.

#### **Artículo 2.1.2. Tipos de usos.**

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según este Plan como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

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 complementario.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso prohibido.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

#### **Artículo 2.1.3. Clases de usos.**

A los efectos del presente Plan General, los usos se clasifican en las siguientes clases:

- Uso residencial.
- Uso público comercial: Comercial, oficinas y hostelero.



- Uso aparcamiento.
- Uso dotacional.
- Uso de industria y almacenes.
- Uso de espacios libres y zonas verdes.
- Uso agropecuario.

**Artículo 2.1.4. Uso residencial.**

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el art. 86 de las presentes Normas. Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.
- Categoría 2.<sup>a</sup>. Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

**Artículo 2.1.5. Uso terciario: Comercial, oficinas, sociorrecreativo y hotelero.**

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, academias, oficinas, etc.), los establecimientos destinados a la relación social, entretenimiento y recreo de las personas (cafés, bares, restaurantes, discotecas, centros sociales privados, etc.) así como aquellos locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas (hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, campamentos públicos de turismo o campings, zonas de acampadas municipales, villas vacacionales, agroturismo, campamentos privados, albergues, centros, colonias escolares, etc.).

Se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>. Despachos profesionales, oficinas, comercios y establecimientos sociorrecreativos u hoteleros localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
- Categoría 2.<sup>a</sup>. Despachos profesionales, oficinas, comercios y establecimientos sociorrecreativos localizados en edificio exclusivo.
- Categoría 3.<sup>a</sup>. Establecimiento hotelero en edificio exclusivo.
- Categoría 4.<sup>a</sup>. Campamentos de turismo o camping, zonas de acampadas municipales, villas vacacionales y colonias escolares en parcela de uso exclusivo.

**Artículo 2.1.6. Uso aparcamiento.**

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja, sótanos y semisótanos de las edificaciones principales, o en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela.

**Artículo 2.1.7. Uso dotacional.**

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y dominio público, tales como, escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- Categoría 2.<sup>a</sup>. Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo.
- Categoría 3.<sup>a</sup>. Centros de reunión, de espectáculos y deportivos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recreo.
- Categoría 4.<sup>a</sup>. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

**Artículo 2.1.8. Uso de industria y almacenes.**

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas.

Se consideran las siguientes:

- Categoría 1.<sup>a</sup>. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo, olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- Categoría 2.<sup>a</sup>. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea un industria insalubre, nociva o peligrosa.
- Categoría 3.<sup>a</sup>. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegará a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales, o fuera del suelo urbano cumpliendo en estos casos los requisitos exigidos por estas Normas.



- Categoría 4.<sup>a</sup>. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

**Artículo 2.1.9. Usos de espacios libres y zonas verdes.**

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, instalaciones deportivas al aire libre, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en este Plan, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

**Artículo 2.1.10. Uso agropecuario.**

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales así como al almacenamiento de las mismas.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes categorías:

- Categoría 1.<sup>a</sup>. Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales.
- Categoría 2.<sup>a</sup>. Horticultura y cultivos en pequeña explotación doméstica para autoconsumo o el mercado.
- Categoría 3.<sup>a</sup>. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos, viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.

Este tipo de explotaciones de carácter agrícola tan solo podrán desarrollarse en Suelo no Urbanizable, y deberán cumplir las condiciones establecidas para este suelo en el Capítulo 10 de este Plan, así como aquella normativa vigente que les sea de aplicación.

- Categoría 4.<sup>a</sup>. Pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, generalmente para autoconsumo, que por su escasa entidad no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestia para el vecindario.

Las especies y número de cabezas máximos autorizados son los reflejados en el cuadro siguiente en tanto no exista una normativa que sea más restrictiva.

TIPO DE GANADO	NÚMERO DE CABEZAS
Vacuno y Caballar	5
Porcino	6
Ovino y Caprino	15
Conejos	25
Aves	25



Los animales se alojarán siempre en edificaciones secundarias de la parcela, debiendo estar separada esta última de la principal por un espacio libre.

Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza de los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre sanidad veterinaria.

- Categoría 5.<sup>a</sup>. Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Comprenden todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la categoría anterior.

Este tipo de explotación tan sólo podrán situarse en Suelo No Urbanizable, y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en el Capítulo 10 de este Plan, así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria.

En zonas de Suelo No Urbanizable cuyo uso sea compatible podrán desarrollarse polígonos ganaderos multiusuarios, siempre que sean de promoción pública y cumplan lo dispuesto por este Plan para las obras de usos terciarios o de equipamientos colectivos.

#### ***Artículo 2.1.11. Altura máxima de la edificación. Número de plantas.***

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas del Plan General. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo.

Dicho valor se define por su medida en metros, o en números de plantas, contabilizando siempre la planta baja (PB). Su denominación es:

- Altura máxima de la Edificación Principal. "HEP".
- Altura máxima de la Edificación Auxiliar. "HEA", que es en todos los casos con independencia de la zona de Ordenanza, igual a una planta (PB), y altura máxima 3,20 m, medida según el artículo anterior.

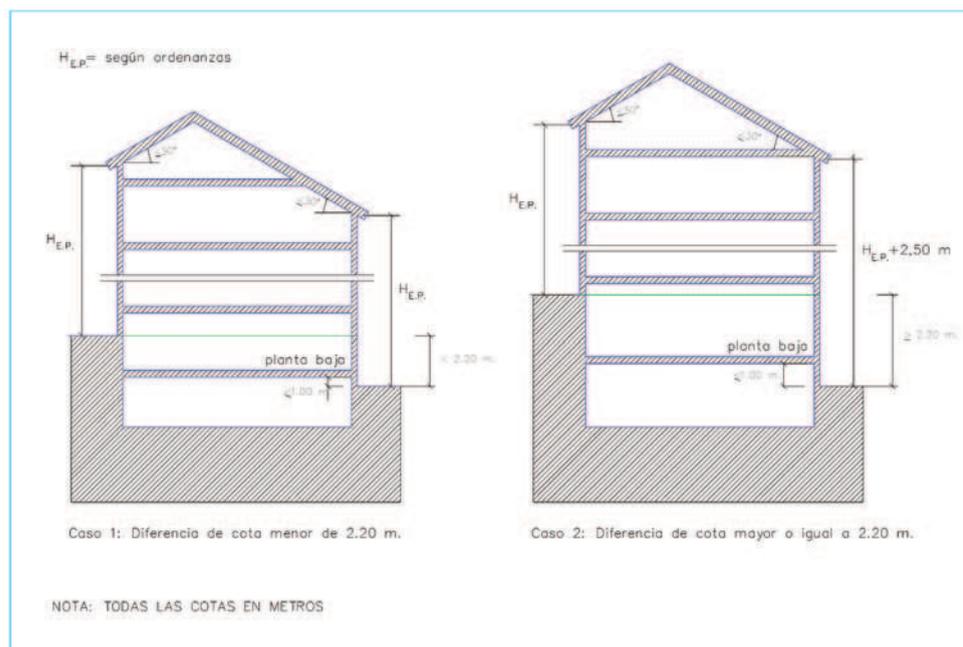
En el cómputo del número de plantas construida habrán de incluirse, salvo en los casos previstos en esta normativa, las plantas retranqueadas, los áticos, las entreplantas y las construcciones subterráneas que sobresalgan más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

#### **NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

#### ***Artículo 2.2.12. Altura máxima de la edificación con fachadas a dos calles con distintas cotas.***

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura máxima permitida será la que se refleja en el cuadro siguiente para las diferentes configuraciones de parcela donde se asienta la edificación en referencia a

la situación topográfica de ladera, de media o fuerte pendiente, respecto al espacio exterior o libre de edificación.



### **Artículo 2.2.13. Cubierta de la edificación.**

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

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 30%. Para el uso residencial la altura máxima de la cumbre será de 4 m medida desde la cara superior del último forjado.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, desván, etc., salvo en los casos en que la cubierta tenga un adecuado aislamiento térmico y acústico y una altura libre media igual o superior a 2,20 m y una altura mínima de 1,50 m en su punto más desfavorable.

### **Artículo 2.2.14. Construcciones por encima de la cubierta.**

Se permiten por encima de la cubierta las siguientes construcciones:

- Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.
- Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, casetones de ascensor, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales (100%), a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

En cualquier caso se adoptarán medidas correctoras que eviten el impacto visual de los elementos colocados en las cubiertas de los edificios.

**Artículo 2.2.15. Pared medianera.**

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

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

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

**Artículo 2.2.16. Línea medianera.**

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

**Artículo 2.2.17. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.**

Se entiende por tal a los elementos contruidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores) o abiertos (balcones).

- Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
- Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho menor de 5,00 m. Salvo en el recinto de las Ordenanzas, Residencial en Casco con huerto y Residencial en Casco sin huerto, en el que por motivos de coherencia formal con el entorno, puedan tolerarse, así como en el área delimitada en el catálogo de Bienes Inmuebles de Protección Ambiental.
- En calles de ancho mayor de 5,00 m se permiten miradores cuyo vuelo no será mayor al 10% del ancho de la calle con un máximo de 0,70 m. La longitud máxima de los miradores será de 2,00 m, estando separados entre sí al menos 2,00 m.
- En calles de ancho mayor de 5,00 m se autorizan los balcones cuyo vuelo será como máximo de 0,70 m. La longitud máxima, medida en paralelo a la fachada de cada balcón, será de 1,50 m, pudiendo ampliarse hasta 3,00 m si el balcón une dos o más huecos de fachada, no permitiéndose el balcón corrido a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos de 0,80 m.
- La suma de la longitud totales de los cuerpos salientes no sobrepasará  $\frac{1}{2}$  de longitud total de la fachada.
- La altura libre desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del cuerpo saliente será como mínimo de 3,20 m en cualquiera de sus puntos; en cualquier caso los cuerpos

salientes deberán retranquearse 0,20 m del encintado de la acera, si existe, o arbolado existente. Para el caso de las edificaciones incluidas dentro del Conjunto Histórico se podrá reducir la altura del cuerpo saliente, para adaptarse a las características de las edificaciones del entorno.

- La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del cuerpo saliente será de igual a su vuelo y como mínimo 0,60.
- No se admitirán cuerpos volados cerrados de fábrica o cualquier otro material, salvo que el material usado sea el vidrio. Salvo en el recinto de Protección Ambiental, en el que por motivos de coherencia formal con el entorno, puedan tolerarse.

#### **Artículo 2.2.18. Elementos salientes.**

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habituales de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, molduras, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

- Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m respecto de la línea de fachada.
- Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 5,00 m la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,00 m como mínimo y que no tengan una longitud superior a 4,00 m y se retranqueen un mínimo de 0,60 m del encintado de la calle o arbolado existente.
- Los aleros de cubierta, en caso de existir, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,70 m en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,20 m.
- Se admiten ménsulas en las que apoyen los cuerpos salientes, siempre que éstas se realicen en piedra granítica, con un canto y ancho no superior a 50 cm y en un número máximo de dos ménsulas por cuerpo saliente. Las ménsulas no sobresaldrán en longitud al elemento que sostienen o cuerpo saliente.
- Se admiten molduras, líneas de imposta y recercado de huecos con un vuelo máximo de 20 cm en todas las situaciones, salvo cuando estén colocadas a una altura menor de 2,50 m en cuyo caso el vuelo se limitará a 10 cm.

Para el caso de las unidades exteriores de aire acondicionado, su colocación se realizará de tal manera que se minimice su impacto visual, buscando ubicaciones que eviten su vista desde el exterior, o bien utilizando elementos como rejillas, celosías u otros elementos similares que contribuyan a su integración en la composición de la fachada.

#### **Artículo 2.2.19. Entrantes de la línea de fachada.**

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.



Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A. En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial, porches de acceso a las edificaciones.

En el caso de los patios su ancho mínimo será de 3,00 m con altura libre igual a la de la planta baja.

B. Por encima de la planta baja: Terrazas y solanas cubiertas, y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan. Salvo que la cubierta siga la pendiente del faldón de cubierta, en cuyo caso la altura podrá ser menor.

### ***Artículo 2.2.20. Cerramientos exteriores.***

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos se cumplirán las siguientes condiciones:

— Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán estar enfoscadas en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación, en el caso de que no lleven el color incorporado a la masa, de pinturas, encalados, etc.

Tan sólo se permitirán fachadas vistas cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

— Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo. Se admiten las cubiertas planas y terrazas en espacios interiores de la parcela que no sean vistas desde vía pública.

— En su actuación, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados cuidarán su buen aspecto y calidad, junto a una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

## **NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

### ***Artículo 2.3.21. Normas general de urbanización: Ámbito de aplicación.***

Las normas generales de urbanización serán de aplicación en el espacio exterior urbano, en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas.



En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponde, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en este Plan y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización será necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como las extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por la misma; en tal sentido se deberá aportar previamente al organismo del que dependa la cuenca hidrográfica el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para que emita su informe.

Para la aplicación de este Plan, el espacio exterior accesible se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano.
- Red viaria en Suelo No Urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

#### ***Artículo 2.3.22. Red viaria en Suelo Urbano.***

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

#### ***Artículo 2.3.23. Materiales y tratamiento de la urbanización.***

A. Sendas públicas para peatones: 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.

Su pendiente transversal no será superior al 1,5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

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

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

- Calidad de aspecto e integración ambiente.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.



Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm o adoquines de granito, o piedras naturales.

- B. Calles de coexistencia: Se tratará a un mismo nivel el área de movimiento del vehículo y del peatón, diferenciándolas mediante el uso del color o de distintos materiales. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado A.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y a distancia máxima de 8 m.

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

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

- C. Calles con separación de tránsito: Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m, salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,5 m diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,5 m, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante la textura o color del pavimento.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán pivotes o bolardos.

- D. Protección a la invasión de espacio por vehículos: La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.



En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlisonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

#### ***Artículo 2.3.24. Canalizaciones de infraestructuras.***

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

#### ***Artículo 2.3.25. Alumbrado público.***

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m y se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

**Artículo 2.3.26. Alcorques.**

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 0,80 m manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorques comprendida entre 4,00 y 6,50 m, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m, que facilite el rendimiento de agua de riego.

**Artículo 2.3.27. Zonas verdes y espacios libres.**

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, recreación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

Topografía.

Se mantendrá sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de piedras naturales o áridos vistos, y excepcionalmente de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en que se sitúa.

No se recomienda soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

Cualquier otro tratamiento del aquí señalado deberá justificarse adecuadamente.



#### Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m<sup>3</sup>. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de este último será mayor a 0,60 m<sup>2</sup>. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

#### Servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o equipos de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

#### Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el Epígrafe 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

#### Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

### **Artículo 2.3.28. Aparcamientos.**

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En el espacio público.
- En la propia parcela de espacio privado, bien sea en el espacio libre o edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m de longitud por 2,2 m de anchura como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

**Artículo 2.3.29. Seguridad.**

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

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres veinte metros (3,20 m) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de solución y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

**Artículo 2.3.30. Vegetaciones.**

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado la existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado no autóctono preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

**Artículo 2.3.31. Bases de cálculo para redes: Alumbrado.**

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.



La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

#### NIVELES DE ILUMINACIÓN.

VIARIO	LUMINANCIA (lux)	UNIFORMIDAD MEDIA
Calles principales	15-10	0,30-0,25
Calles locales	10-7	0,25-0,15
Sendas y zonas verdes	7-5	0,20-0,15

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminarias semi cut-off y luminarias cut-off.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

- Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención a la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los alrededores de la calzada.
- Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.
- Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

#### **Artículo 2.3.32. Bases de cálculo para redes: Suministro de energía.**

Sólo se admitirán tendidos aéreos de alta, media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse, preferentemente, sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en el entorno, y siempre tendrán acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.



La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

**Artículo 2.3.33. Bases de cálculo para redes: Abastecimiento de agua potable.**

Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas, que deberá otorgar el Organismo del que dependa la Cuenca.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación se deberá adjuntarse autorización del Órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

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

Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las públicas y las localizadas en complejos deportivos.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

**Artículo 2.3.34. Bases de cálculo para redes: Red de agua.**

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



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

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

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

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

### ***Artículo 2.3.35. Bases de cálculo para redes: Red de evacuación.***

Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender en lo posible a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm, hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximas.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se



aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento (MOPT) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 o 0,10 m, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m, recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en el presente Plan General Municipal.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, o cualquier otro de similares características, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimientos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos. En todo caso debieran de respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el artículo 6 de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico RD 849/1986, de 11 de abril.

Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización del Organismo del que dependa la cuenca hidrográfica, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas.

Las estaciones de agua residuales que se construyan se situarán en las clases y categorías de suelo que permita el planeamiento, y en todo caso, fuera de la zona del dominio



público hidráulico. De igual manera las instalaciones se instalarán fuera de la zona inundable de los cauces.

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

**Artículo 2.4.36. Alcance y contenido.**

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

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

- Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.
- Protección paisajística y de la escena urbana.
- Condiciones de composición de fachadas.

Todo ello sin perjuicio de las protecciones específicas que se establecen en el catálogo de bienes protegidos que acompaña a esta normativa

**Artículo 2.4.37. Responsabilidades.**

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto el medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

**Artículo 2.4.38. Protección y medio ambiental.**

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

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).

- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

#### ***Artículo 2.4.39. Protección paisajística y de la escena urbana.***

Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean proporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá a tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Protección del Paisaje.

Con el fin de lograr la conversación 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.
- Protección de plantaciones y masas forestales. Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

Conservación del trazado y características del viario.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

Protección de visualización.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.
- Visualizaciones del casco desde el entorno.
- Visualizaciones interiores del casco.



Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

Conservación de los espacios.

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

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los elementos opacos deberán realizarse con fábrica enfoscada y encalada o pintada preferentemente de blanco admitiéndose también otros colores de acuerdo con el entorno, así como elementos naturales, piedra, etc.

Los elementos metálicos deberán pintarse en colores apagados: blancos, ocre, sepia, tierra de siena, pardos, etc.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Mobiliario Urbano.

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados brillantes.



#### Elementos de Servicio Público.

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc..., no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m<sup>2</sup> de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 6 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza de zonas verdes.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3 m.

#### Anuncios.

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

- Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
- En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
- No se permitirán anuncios sobre postes, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
- La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en Este Plan (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
- El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.
- Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, procesos electorales, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

#### Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de



vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos.

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

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

En cualquier caso se habrán de tener presentes las distintas disposiciones recogidas en la Ley de Patrimonio y Cultura de Extremadura a cerca de las actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural.

Acceso a carreteras autonómicas.

Para la creación de nuevos accesos o modificación de los existentes, en dimensiones o por cambios de uso o actividad, a las calzadas de las carreteras de la red autonómica, será preceptivo el informe vinculante del servicio de carreteras competente, previamente a la concesión de licencia de obras o licencia de cambio de uso.

#### ***Artículo 2.4.40. Condiciones de composición de fachada.***

Cierre de parcela.

La altura total del cerramiento de parcela será de 2,50 m que podrá ser ciego o alternar partes ciegas, que podrán ser machones con elementos de cierre transparentes.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento podrá optarse por revocos blancos o con pigmentación natural, y en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, preferentemente con textura lisa. Todo el cerramiento



tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros; negro, gris, plumizo, verde inglés, rojo inglés, etc....

Fachadas.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida ente el ocre, el tierra de siena, tostados etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, y los colores elegidos carezcan de brillo, así como para reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio.

Se prohíben los aplacados de zócalos de azulejos y piezas de gres, autorizándose el uso de piedras naturales para esos fines.

Cubiertas.

En correspondencia con lo señalado en estas Normas, si se emplean molduras, canetes, etc., estos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando como máximo un ángulo de 45º con la horizontal.

Será preceptivo el uso de teja curva de colores rojo. Se prohíben las placas de fibrocementos y chapas de color dentro del casco urbano, así como la utilización de telas asfálticas en cubiertas y hastiales. Del mismo modo se prohíben las placas de fibrocemento y metálicas sin pintar para los hastiales.

Será preceptivo el uso de canalones y bajantes que deben verter directamente a la red de saneamiento o si no fuera posible directamente a la vía al nivel de la rasante. Se prohíbe expresamente la utilización de canalones a media altura, estos deberán prolongarse hasta el nivel de calle.

Balcones.

En correspondencia con lo establecido en estas Normas, en las nuevas construcciones y en la renovación total de las existentes el vuelo máximo permitido para balcones es de 0,70 m.



El canto del forjado del balcón no será superior a 15 centímetros.

Huecos de fachada.

Los huecos en planta baja no tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 3 m. Entre hueco y hueco se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también para aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 m, que habrá de fraccionarse.

Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos de las plantas superiores tendrán una anchura superior a los 2,50 m; salvo con las condiciones que se exponen en el párrafo siguiente.

Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada o planta distinta de la baja en su forma de balconada o solana tradicional huecos mayores que en todos los casos constituirá un hueco libre entrante en la línea de fachada, en correspondencia con lo señalado en estas Normas.

La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, no podrán exceder del 50% de la superficie total de dicha fachada.

Carpintería.

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos; puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., podrán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o translúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o mas hojas, abriéndose éstas al interior, incluso los cierres de parcela, ya sean fincas urbanas o rústicas.

Persianas.

Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía.

Rejas.

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 centímetros y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.



Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos.

Toldos.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m y al menos 60 cm menos que la acera.

Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

Rótulos.

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.

Los rótulos podrán ser:

- Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm no pudiendo sobresalir más de 5 cm.
- Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporcione una composición de claridad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

### TÍTULO 3

#### ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

##### CAPÍTULO 1

##### DEFINICIONES PARTICULARES

#### ***Artículo 3.1.1. Directrices para la ordenación del territorio del municipio.***

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

- Se consolida el modelo de ocupación existente, al no existir motivos que aconsejen la adopción de un modelo de ocupación del territorio distinto del ya consolidado. Esto implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.



- La ordenación del crecimiento urbano se orienta hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.
- Se establece el marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.
- Se potencia la protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.
- Se determinan las condiciones de compatibilidad bajo las cuales sí serán posibles ciertas construcciones en los suelos rústicos, con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones naturales del medio.
- Se planifican las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.

La ordenación estructural contendrá las siguientes especificaciones:

- La clasificación del suelo.
- Los sistemas generales.
- Las zonas de afección y protección de infraestructura.
- Las condiciones edificatorias del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.
- Las condiciones generales, particulares y fichas del catálogo de bienes inmuebles.
- La delimitación de la unidad de actuación y ámbitos de suelo urbanizable.
- Las alineaciones en suelo urbano no consolidado.
- Las ordenanzas de aplicación para cada tipo de suelo.

En definitiva, todas las determinaciones incluidas en el apartado de ordenación estructural de esta Normativa Urbanística, y reflejadas en los planos de ordenación estructural.

### ***Artículo 3.1.2. Directrices para suelo urbano.***

Contenido: Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano más consolidado, buscan compaginar la mejora genérica de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores ambientales propios del medio rural en que se asientan.

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

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos, para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco, de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco tradicional.
- Establecimiento de condiciones normativas en las zonas de ensanche de manzana cerrada que se adecuen realmente a las tipologías y alturas existentes.



- Tratamiento de las zonas residenciales unifamiliares con criterios de continuidad respecto a la regulación ya establecida.
- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, de los usos e intensidades que son admisibles dentro de las zonas residenciales, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades no residenciales.
- Regulación los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.
- Determinación cuidadosa de las alineaciones, buscando mantener y potenciar la riqueza morfológica del tejido urbano. Se establecerán los mecanismos para solucionar los problemas de escaso dimensionamiento del viario, de manera vinculada a la renovación u ocupación de los solares.
- Favorecer la ocupación de los solares vacantes interiores al núcleo, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.
- Propuestas de solución a las carencias del municipio en materia de infraestructuras básicas, de saneamiento, abastecimiento, electricidad, telefonía, etc. Definir los esquemas generales que completen las redes.
- Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

## CAPÍTULO 2 DIRECTRICES

### **Artículo 3.2.1.1.**

TÉRMINO MUNICIPAL DE MADRIGAL DE LA VERA.

Ámbitos de Aplicación:

Término Municipal: TM00001.

Contenido:

Se ubica el término municipal de Madrigal de la Vera dentro del territorio de la Región Extremadura, región que presenta una superficie de 41.642 km<sup>2</sup> (8,24% del total del territorio español), donde existe una población aproximada de 1 millón de habitantes (2,8% de la población española), lo que arroja una densidad muy baja: 25,5 hab./km<sup>2</sup>.

El espectro de directrices y decisiones a desarrollar está desde luego, muy acotado por la inercia del crecimiento y por la natural resistencia de los procesos espontáneos a ser reconducidos; no obstante, la completación imprescindible del modelo de asentamientos en el municipio exige una reflexión sobre estos aspectos que debe darse entre



el vecindario del municipio, y especialmente en el seno de la Corporación municipal, pues no son extremos que un planeamiento urbanístico pueda abordar sin una clara directriz de la autoridad local. Un error en la asignación de usos a los terrenos derivado de una escasa profundización en los fenómenos generales, puede conducir a una paralización de la actividad por inadecuación del planeamiento a la realidad, y a sucesivas modificaciones e incluso revisiones del mismo para readaptarlo, lo que sería inconveniente y antieconómico.

Se trata de definir y acotar para Madrigal de la Vera las magnitudes más adecuadas de carácter urbanístico que han de regir su desarrollo urbano, ajustándola en esta fase de mayor precisión de los trabajos de planeamiento, que permitan conseguir unos objetivos que se pueden concretar en:

- UNA NUEVA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO, que comprenda aquellas áreas de oportunidad de crecimiento, que se concretan a las existentes entorno a la carretera de Candele-da, camino del cementerio y otros caminos de salida del casco consolidado.
- UNAS NORMAS URBANÍSTICAS actualizadas a los nuevos criterios de la Legislación Urba-nística aplicable, y que contenga una relación de ordenanzas acordes con el estudio de las áreas urbanas.
- REESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS Y DELIMITADAS POR UNIDADES DE EJECUCIÓN, de forma que en aquellas zonas donde se prevea su desarrollo, se facilite la gestión de las unidades desde el momento de la elaboración del planeamiento.
- REESTUDIO DEL SUELO URBANIZABLE.
- REESTUDIO DE LAS ÁREAS URBANAS, delimitando manzanas o áreas para la aplicación de las ordenanzas que sean idóneas para una correcta adaptación en el tejido urbano, pres-tando especial atención, al casco antiguo, proponiendo las medidas necesarias para su conservación y protección.
- CALIFICACIÓN DE SUELO PARA USO INDUSTRIAL.
- CALIFICACIÓN DE SUELO PARA USO DOTACIONAL.
- REESTUDIO DE LAS DETERMINACIONES DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE, proponiendo las medidas necesarias para la protección de la Sierra de Gredos y otros parajes de gran interés medio ambiental y flexibilizando las determinaciones del suelo no urbanizable no protegido, para facilitar la autorización de instalaciones o construcciones que puedan ser declaradas de utilidad pública o interés social.
- MEDIDAS DE CONTROL para el vertido incontrolado de residuos sólidos y PREVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE DEPURACIÓN de aguas residuales.
- La incorporación de un CATÁLOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER, de aquellos elementos significativos de la cultura e historia de Madrigal de la Vera o representativos de su arqui-tectura popular.

**Artículo 3.2.1.2.**

SUELO URBANO: NÚCLEO URBANO 1.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: SU00008.

Contenido: Se redefine y actualiza la delimitación del principal núcleo de población de Madrigal de la Vera, en las condiciones determinadas en el presente planeamiento Urbanístico y cuyos criterios han sido:

- La ampliación de la vigente delimitación de suelo urbano, incorporando a la poligonal que forma el suelo urbano, terrenos tanto consolidados como no consolidados.
- La redefinición de unidades de actuación urbanizadora, estableciendo edificabilidades similares para cada una de ellas y posibilitando la flexibilidad de la ubicación de las cesiones de suelo dotacional en cada una de ellas.
- La asimilación de las ordenanzas vigentes en suelo urbano, simplificando los criterios de su aplicación y aplicando una compatibilidad de usos.
- La incorporación en el tejido urbano de equipamientos como el cementerio municipal, separado no obstante de usos residenciales mediante áreas ajardinadas y manzanas de carácter industrial.
- La delimitación de manzanas con ordenanza industrial.
- El tratamiento y potenciación de la singularidad de la población en cuanto que a su través discurren cauces de agua y ubican fuentes de diferentes formas que merecen sean considerados como elementos enriquecedores de la trama urbana, así como motivo de actuaciones futuras para el embellecimiento del entorno urbano.
- La protección de patrimonio arquitectónico.

**Artículo 3.2.1.3.**

SUELO URBANO: NÚCLEO URBANO 2.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo Urbano: SU00009.

Contenido: Se redelimita el núcleo urbano junto a la garganta de Alardos, conforme a los siguientes criterios:

- La ampliación de la vigente delimitación de suelo urbano, entorno a los viales existentes y zonas limítrofes a la actual área urbana.
- La protección del borde urbano en las inmediaciones con la garganta de Alardos, mediante una zona reservada para espacios libres.

- El mantenimiento del carácter residencial en baja densidad.

### CAPÍTULO 3

#### CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

##### SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

###### **Artículo 3.3.1. Ámbito de aplicación.**

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por disponer de los elementos de urbanización o grado de consolidación establecidos en el artículo 8 de la Ley del Suelo (6/1998), en el 9 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, o por poder llegar a tenerlos en ejecución del presente Plan General de Ordenación.

Conforme al artículo 9 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en correspondencia con el 14 de la Ley 6/1998, el presente Plan clasifica únicamente:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO: Terrenos urbanos aptos para su ocupación inmediata conforme al planeamiento; o susceptible de estar en esta situación mediante actuaciones aisladas.

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

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Suelo urbano delimitado por unidad de actuación.

###### **Artículo 3.3.2. Calificación.**

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

1. Residencial en Casco sin Huerto.
2. Residencial en Casco con Huerto.
3. Residencial Intensiva.
4. Residencial en Zonas de Ensanche.
5. Familiar Intensiva.
6. Familiar Extensiva.
7. Familiar Adosada.
8. Espacios Libres: Protección de Cauce.
9. Espacios Libres: Parques Jardines y área de juego y recreo.
10. Institucional.
11. Industria Mixta.



12. Hotelero.

### **Artículo 3.3.3. Determinación de alineaciones.**

En Suelo Urbano, el presente Plan General establece una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la serie n.º 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

Las alineaciones establecidas por el presente Plan podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

### **Artículo 3.3.4. Zonas de ordenanza.**

DEFINICIÓN.

El Plan General de Ordenación Urbana establece la calificación urbanística en todo el suelo urbano mediante la determinación de una serie de zonas de ordenanza para las que se establece, de manera diferenciada, un determinado tipo de regulación adecuado a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación propios de cada una de ellas.

El ámbito de aplicación de cada una de estas zonas de ordenanza se recoge en los planos de ordenación de la serie n.º 3 del presente Plan General. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas de la presente Normativa.

La asignación de la ordenanza en un área de suelo urbano consolidado tiene en este Plan General la consideración de Ordenación Estructural.

La asignación de la ordenanza en un área de suelo urbano no consolidado tiene en este Plan General la consideración de Ordenación Detallada.

Las determinaciones o parámetros contenidos en los artículos siguientes de ordenanzas de aplicación son en este Plan General de carácter estructural.

SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

#### **Artículo 3.3.2.1. Residencial en casco sin huerto.**

Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significados en el interior de la manzana, excepto pequeños patios de ventilación.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00001.



## PARÁMETROS

- Parcela mínima: Será de 75 m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el Plano Catastral del Ministerio de Hacienda.
- Profundidad máxima edificable: No se fija fondo máximo edificable, debiendo la edificación cumplir las condiciones higiénicas que en estas Normas se fijan para los distintos usos.
- Coeficiente de ocupación por planta: Podrá ser del 100% de la superficie de la parcela.
- Superficie edificable: será la que resulte de la aplicación del resto de los parámetros definidos en esta ordenanza.
- Altura de la edificación: 9,00 m.
- Número de plantas: 3 unidades.
- Otras determinaciones: El frente mínimo de parcela será de 5 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano del Catastro del Ministerio de Hacienda.

Se fija un frente máximo de 21 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios siempre que no exista una ordenación específica propuesta por organismos oficiales competentes en materia de Bellas Artes.

## USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Planta baja, sótanos o semisótanos
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: todas Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todas Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja



<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda Plurifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b>	Destino: Privado Situación: Todas
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: Todos Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: Público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todos Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja

### **Artículo 3.3.2.2. Residencial en casco con huerto.**

Regula la edificación en aquellas manzanas del casco en las que la edificación tiene un fondo edificado inferior al de la parcela, configurándose un espacio libre privado significativo en el interior de la manzana cuyo uso tradicional es el huerto familiar.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00002.

#### **PARÁMETROS**

- Parcela mínima: será de 150 m<sup>2</sup> para nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda, para las que se admite una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup>, las cuales serán indivisibles y siempre que están ya edificadas.
- Edificación alineada: Son las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.
- Edificación retranqueada: Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación respecto a las alineaciones fijadas. Excepcionalmente permitidos los retranqueos laterales y frontales para los casos en que de no hacerse no se consiga el frente mínimo. Asimismo, se admitirán los existentes.
- Profundidad máxima edificable: 20 m. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en 3 o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior a no ser que deje de construirse parte del fondo máximo edificable y se mantengan al menos tres metros entre la fachada posterior de la edificación y el lindero posterior de la edificación y el lindero posterior de las paredes.



En plazas porticadas, el fondo descrito se cuenta a partir de la alineación exterior del frente de parcela.

- Coeficiente de ocupación por planta: Se fija en un 100 por cien para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 por cien solo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.

- Superficie edificable: Será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos para esta Ordenanza.
- Altura de la edificación: 9,00 m.
- Número de plantas: 3 unidades.
- Otras determinaciones: Se fija un frente máximo de 21 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

Se fija un frente mínimo de 5 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda para las que se admite un frente mínimo de 3,5 metros.

### USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Planta baja, sótanos o semisótanos
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: todas Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todas Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja



<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda Plurifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b>	Destino: Privado Situación: Todas
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: Todos Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: Público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todos Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja

### **Artículo 3.3.2.3. Residencial intensiva.**

Edificación de carácter eminentemente residencial en alta densidad.

Regula esta ordenanza el crecimiento en ensanche, aplicándose la clave sobre las zonas ya consolidadas en torno a las morfologías descritas.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00003.

#### **PARÁMETROS**

- Parcela mínima: Será de 100 m<sup>2</sup>.
- Edificación retranqueada: No se fija retranqueo a frentes de calle. A linderos con otras propiedades, el retranqueo será de una profundidad igual a la mitad de la edificación, salvo que medie acuerdo expreso entre propiedades o las parcelas colindantes estuvieran ya edificadas hasta el linde, para adosar las edificaciones, habrá de protocolizarse ante notario y se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso, todo ello siempre que no entre en contradicción con lo que especifique el diseño de la unidad de actuación, enclave o alineación gráfica que le corresponda.
- Profundidad máxima edificable: 18 m. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 por cien solo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.
- Coeficiente de ocupación por planta: Se fija en un cien por cien para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable con un límite



máximo de 18 metros. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 por cien solo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.

- Superficie edificable: Será la que resulte de la aplicación de los parámetros descritos en los apartados anteriores.
- Altura de la edificación: 9,4 m.
- Número de plantas: 3 unidades.
- Otras determinaciones: El frente mínimo de parcela será de 15 metros, excepto para las parcelas edificadas actualmente recogidas en el plano del Catastro del Ministerio de Hacienda.

#### USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Planta baja, sótanos o semisótanos
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: todas Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todas Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja



<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda Plurifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b>	Destino: Privado Situación: Todas
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: Todos Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: Público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todos Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja

#### **Artículo 3.3.2.4. Residencial en zonas de ensanche.**

Regula la edificación adosada o pareada, en parcela de tamaño medio con espacio libre posterior, en manzanas de ordenación posterior a la formación histórica de los cascos, y sujetos a un trazado generalmente regular.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00004.

#### **PARÁMETROS**

- Parcela mínima: Será de 150 m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda. Para promociones conjuntas de viviendas adosadas se permite, en casos excepcionales, una parcela de 100 m<sup>2</sup> por vivienda, debiendo tener la superficie total de la parcela 150 m<sup>2</sup> x N.º de viviendas, dejando el resto como superficie común.
- Edificación retranqueada: Se prohíben los retranqueos respecto de las alineaciones fijas que aparezcan en planos. Solamente se permitirá un retranqueo lateral cuando éste supere los seis metros de anchura y exista acuerdo con el propietario vecino, en el caso de que exista, de forma que se produzca en las dos partes. En este caso, se permitirá un retranqueo de 3 metros para cada parte.
- Profundidad máxima edificable: 12 m. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.

En los casos en que vengan señaladas en los planos, las alineaciones interiores, serán éstas las que regirán el fondo máximo, por encima de los 12 metros señalados anteriormente.



- Frente mínimo: El frente mínimo de parcela será de 10 metros para nuevas parcelaciones excepto para promociones conjuntas donde será de 6 metros y excepto para las parcelas edificadas actualmente recogidas en el plano del Catastro del Ministerio de Hacienda.
- Coeficiente de ocupación por planta: Se fija en un 100 por cien para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de ellas, y autorizándose una ocupación máxima del 60 por cien solo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (privado o comercial, etc.) y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la comunidad de Propietarios de la Finca.

Los espacios señalados en los planos con una L, no serán ocupables por edificaciones de ningún tipo.

- Superficie edificable: Será el resultado de aplicar el resto de los parámetros de esta ordenanza.
- Altura de la edificación: 9,4 m.
- Número de plantas: 3 unidades.

### USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Planta baja, sótanos o semisótanos
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: todas Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todas Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja



<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda Plurifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b>	Destino: Privado Situación: Todas
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: Todos Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: Público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todos Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja

**Artículo 3.3.2.5. Familiar extensiva.**

Edificación de viviendas familiares, exentas por todas sus fachadas, sobre parcela grande.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00006.

**PARÁMETROS**

- Parcela mínima: Será de 500 m<sup>2</sup>.
- Edificación retranqueada: Serán de 5 metros mínimo a la calle y a los linderos laterales.  
  
Excepcionalmente se autorizará el apareamiento de dos viviendas.
- Edificación Libre: Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.
- Coeficiente de ocupación por planta: Será del 33% de la superficie de la parcela y del 10% del espacio libre resultante, con una planta de usos auxiliares, no habitable, de 3,60 metros de altura máxima.
- Edificabilidad sobre rasante: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El coeficiente de edificabilidad tomado con referencia a la parcela neta.
- Altura de la edificación: 7 m.
- Número de plantas: 2 unidades.
- Otras determinaciones: Se fija un frente mínimo de 17 m.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Planta baja, sótanos o semisótanos
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: todas Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todas Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja

**Artículo 3.3.2.6. Familiar adosada.**

Edificación de viviendas familiares adosadas por los linderos con otras parcelas.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00007.

**PARÁMETROS**

- Parcela mínima: Será de 120 m<sup>2</sup>. Excepcionalmente podrá reducirse a 100 metros.
- Edificación retranqueada: Serán de 2,5 metros a la calle y 4 metros al fondo de la parcela, y de 3 metros a los linderos laterales con otras fincas cuando hubiera acuerdo de ambas partes para retranquearse.
- Edificación Libre: Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos, y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.
- Coeficiente de ocupación por planta: Será del 60 por cien de la superficie de la parcela y del 25% del espacio libre resultante, con una planta de usos auxiliares, no habitable, de 3,60 metros de altura máxima.
- Edificabilidad sobre rasante: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El coeficiente de edificabilidad tomado con referencia a la parcela neta.
- Altura de la edificación: 7 m.
- Número de plantas: 2 unidades.



— Otras determinaciones: Se fija un frente mínimo de 6,5 m.

### USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Planta baja, sótanos o semisótanos
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: todas Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todas Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja

#### **Artículo 3.3.2.7. Familiar intensiva.**

Edificación de viviendas familiares, exentas o adosadas por los linderos con otras parcelas.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00005.

#### **PARÁMETROS**

— Parcela mínima:

Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.

Frente parcela mínima: 10 m.

- Edificación retranqueada: Será de 2 metros a la calle, 4 metros al fondo de la parcela y de tres metros a los linderos laterales. Este retranqueo lateral podrá suprimirse para adosar edificaciones entre sí, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá que protocolizarse ante Notario y se adjuntará con la solicitud de licencia cuando el proyecto lo haga preciso.
- Edificación libre: Las alineaciones y rasantes serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto por los retranqueos y alineaciones que la documentación gráfica pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.



- Coeficiente de ocupación por planta: Será del 50% de la superficie de la parcela y del 25% del espacio libre resultante, con una planta de usos auxiliares, no habitable y limitado a 3,6 metros de altura máxima.

Planta Baja: 50%.

Resto Plantas: 50%.

- Edificabilidad sobre rasante: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El coeficiente de edificabilidad tomado como referencia la parcela neta.
- Altura de la edificación: 6,5 m.
- Número de plantas: 2 unidades.

#### USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Planta baja, sótanos o semisótanos
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN 1ª, 2ª y 3ª CATEGORÍA	Destino: todas Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todas Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja

#### **Artículo 3.3.2.8. Parques, jardines y zonas libres.**

Se asimilan parques, jardines y zonas libres en este Plan General a los tipos de zonas definidos en el reglamento de Planeamiento.

Ámbitos de Aplicación:

Parcelas: PR02.

#### PARÁMETROS

- Edificación alineada: Alineaciones y rasantes: No se fijan.
- Edificación retranqueada: Las diferentes edificaciones deberán separarse entre sí un mínimo de 100 metros a la redonda.
- Coeficiente de ocupación por planta: La totalidad de los edificios que pueden construirse no rebasarán una ocupación del 5 por cien de la superficie del parque o del 10 por cien de la del jardín.



- Superficie edificable: Será de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la totalidad de los edificios construidos sobre rasante en un parque o un jardín. A los efectos de la aplicación de la edificabilidad, y cuando se trate de varias unidades discontinuas de parques o jardines al servicio de una zona o unidad de actuación, el Ayuntamiento podrá optar por acumular esta edificabilidad en una de las unidades, mediante la delimitación del conjunto de áreas ajardinadas que se computan con este fin, y siempre que no se sobrepase la ocupación de la superficie de la zona verde en donde se asiente el edificio.

#### USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>E. LIBR. Y ZONAS VERDES</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>DOTACIONAL</b> EN CATEGORÍA 4ª, VINCULADO AL ESPACIO LIBRE EN DONDE SE ASIENTA	Destino: Público Situación: Parcela

#### **Artículo 3.3.2.9. Industria mixta.**

Industria de pequeño y medio tamaño, con ocupación parcial del solar en el que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos. Corresponde a la edificación con uso industrial que por sus características puede enclavarse en zonas próximas a otros usos.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00009.

#### PARÁMETROS

- Parcela mínima:

Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.

Frente Parcela mínima: 10 m.

Separación Mínima entre Linderos Enfrentados: 3 m. No obstante podrá adosarse a uno o ambos linderos en los siguientes casos:

- Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.
- Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en solución de proyecto unitario.
- Cuando existe acuerdo entre propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Cuando se trate de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a 2,50 m.



— Edificación alineada:

Planta Baja: Las alineaciones exteriores vienen reflejadas en los planos de ordenación. Las líneas de fachada se ajustarán a las alineaciones, salvo cuando para manzanas completas, se proponga un retranqueo en un Estudio de Detalle.

— Coeficiente de ocupación por planta:

Planta Baja: 80%.

Resto Plantas: 80%.

— Edificabilidad sobre rasante: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Edificabilidad sobre parcela neta.

— Altura de la edificación: 9 m. La altura máxima se tomará desde la rasante oficial de la acera o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cumbrera de la edificación.

— Número de plantas: 2 unidades. El uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

— Otras determinaciones: Se admite, para promociones de proyecto unitario en mini-polígonos, agrupar espacios no edificados de parcela para obtener un espacio mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de frente mínimo y máximo y condiciones de volumen que se establecen en la ordenanza. En cualquier caso, se respetará el número máximo de naves que se hubiera obtenido de dividir la superficie total de la actuación por la superficie de la parcela mínima permitida.

### USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>PEQUEÑAS INDUSTRIAS, ALMACENES O TALLERES CATEGORÍA 1ª</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO EN 1ª CATEGORÍA</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Baja
<b>AGROPECUARIO EN 2ª CATEGORÍA</b>	Destino: Todos Situación: En parcela
<b>DOTACIONAL EN 1ª CATEGORÍA</b>	Destino: Público Situación: Parcela, Planta Baja, planta de pisos
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	Destino: todos Situación: Parcela.
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Todas, Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO EN 1º, 2ª Y 3ª CATEGORÍA</b>	Destino: Todos Situación: Todas



<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>PEQUEÑAS INDUSTRIAS, ALMACENES O TALLERES CON INSTALACIONES NO MOLESTAS PARA EL USO RESIDENCIAL CATEGORÍA 2ª</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO EN 1ª CATEGORÍA</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Baja
<b>AGROPECUARIO EN 2ª y 3ª CATEGORÍA</b>	Destino: Todos Situación: En parcela, en edificio exclusivo
<b>DOTACIONAL EN TODAS SUS CATEGORÍAS</b>	Destino: Público Situación: todas
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	Destino: todos Situación: Parcela.
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Todas, Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO EN 1º, 2ª Y 3ª CATEGORÍA</b>	Destino: Todos Situación: Todas

**Artículo 3.3.2.10. Protección de cauce.**

Corresponde a los espacios libres para dominio público, destinados a la adecuación de los cauces y sus márgenes para integrarlos en el tejido urbano mediante las obras necesarias que proporcione las debidas medidas de salubridad y seguridad, así como ornato y embellecimiento del entorno urbano.

Ámbitos de Aplicación:

Parcelas: PR03.

**PARÁMETROS**

- Parcela mínima: No se define.
- Afecciones: las obras que se realicen deben ser previamente autorizadas por el Organismo responsable de la Cuenca Hidrográfica.
- Otras determinaciones: Solo se permiten obras para mejora del encauzamiento y sus márgenes cuyos fines sean favorecer la seguridad y la salubridad, además del adecentamiento del entorno urbano.

**Artículo 3.3.2.11. Institucional.**

Edificios destinados a instituciones varias en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado de todos sus linderos, de uso y titularidad pública.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ00008.



Parcelas: PR01.

#### PARÁMETROS

- Parcela mínima: No se fija. Respetará los mínimos legales que correspondan en función de su destino.
- Edificación alineada: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de la fachada.
- Edificación retranqueada: Serán los fijados por la zona de ordenación.
- Profundidad máxima edificable: No se fija.
- Coeficiente de ocupación por planta: Será del 50 por cien de la superficie neta del solar, con independencia de que ciertas instituciones reclamen una razón de espacio libre por plaza superior, en orden a sus reglamentos particulares.
- Edificabilidad sobre rasante: 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Edificabilidad sobre solar neto.
- Altura de la edificación: 10 m. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que ni excederá el 20 por cien de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.
- Número de plantas: 3 unidades.
- Otras determinaciones: Frente mínimo: No se fija.  
Frente máximo: No se fija.

#### USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Dotacional en todas sus categorías</b>	Destino: Público Situación: Todas
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Público Situación: Parcela
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Público Situación: Todas

**Artículo 3.3.2.12. Hotelero.**

Edificios destinados fundamentalmente a alojamiento temporal de personas, con servicios comunes e instalaciones anexas en edificio de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado en todos sus linderos.

Ámbitos de Aplicación:

Manzanas: MZ000010.

**PARÁMETROS**

- Alineaciones y rasantes: Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación.
- Retranqueos: Serán los fijados por la ordenación de la zona.
- Parcela mínima: No se fija. Respetará los mínimos legales en función de su destino.
- Frente parcela mínimo: No se fija.
- Frente parcela máximo: No se fija.
- Fondo máximo edificable: No se fija.
- Superficie de ocupación máxima: Será del 40% de la superficie neta del solar.
- Alturas: La máxima altura de cubierta será de 10 metros hasta la arista de coronación. Por encima de dicha altura solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá del 20% de la superficie de la cubierta, computando dicho cuerpo a efectos de edificabilidad.  
  
La altura máxima indicada puede quedar limitada en los casos en los que las Normas de Protección Estética fueran de aplicación.
- Edificabilidad: Será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre la parcela neta.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>TERCIARIO</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO EN 1ª CATEGORÍA</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Baja
<b>AGROPECUARIO EN 2ª CATEGORÍA</b>	Destino: Todos Situación: En parcela
<b>DOTACIONAL EN 1ª CATEGORÍA</b>	Destino: Público Situación: Parcela, Planta Baja, planta de pisos
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	Destino: todos Situación: Parcela.
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Todas, Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja
<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Público Situación: Parcela
<b>RESIDENCIAL EN 1ª CATEGORÍA</b>	Destino: Solo para residencia del vigilante Situación: En parcela

## CAPÍTULO 4

## CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

## SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

**Artículo 3.4.1. Ámbito de aplicación.**

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o No Urbanizable, conforme al criterio del artículo 10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, así como del artículo 10 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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

SUR-1: Suelo urbanizable junto a la carretera EX-203, zona de unión entre las áreas urbanas consolidadas. Superficie bruta del área: 162.957,00 m<sup>2</sup>.

SUR-2: Suelo urbanizable para áreas residenciales, situado en el lindero norte del área consolidada. Superficie bruta del área: 68.757,00 m<sup>2</sup>.

SUR-3: Suelo urbanizable de uso mixto: Residencial e industrial, en manzanas independientes. Superficie bruta del área: 80.318,71 m<sup>2</sup>.

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

**Artículo 3.4.2. Condiciones particulares de desarrollo.**

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

**PARÁMETROS DE ORDENACIÓN.**

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

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

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

**VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA.**

También con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el Plan General establece para los sectores de uso predominante residencial con planeamiento remitido, la obligación de destinar el 30% de su aprovechamiento a viviendas con algún régimen de protección **APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS.**



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

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

## SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

### **Artículo 3.4.2.1. SUR 1.**

Suelo urbanizable junto a la carretera EX-203, zona de unión entre las áreas urbanas consolidadas.

Ámbitos de Aplicación:

SUR00001.

#### PARÁMETROS

- Altura máxima permitida: 2 m.
- Uso global: residencial.
- Otras consideraciones: Suelo urbanizable residencial. Ordenanza de aplicación propuesta: FE (familiar extensiva).
- Superficie total de sector: 162.957 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número máximo de viviendas: 211 unidades.
- Densidad de viviendas: 13 viviendas/Ha.
- Reserva de suelo mínima para dotaciones:
  - Zonas verdes: 16.296 m<sup>2</sup>.
  - Resto de dotaciones: 9.780 m<sup>2</sup>.
- Reserva de suelo mínima para aparcamientos:
  - De carácter público: 375 aparcamientos.



De carácter privado: 375 aparcamientos.

- Número mínimo de viviendas y aprovechamiento objetivo del sector que debe acogerse y destinarse a un régimen de protección pública:

64 viviendas, y mínimo un 30% del aprovechamiento lucrativo del sector.

- Aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento: 4.890 m<sup>2</sup>.
- Instrumento de desarrollo: PLAN PARCIAL.

#### USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b> EN 1ª Y SEGUNDA CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: todas
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: todas Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todas Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja

#### **Artículo 3.4.2.2. SUR 2.**

Suelo urbanizable para áreas residenciales, situado en el lindero norte del área consolidada.

Ámbitos de Aplicación:

SUR00002.

#### PARÁMETROS

- Altura máxima permitida: 2 plantas.
- Uso global: residencial.
- Otras consideraciones: Suelo urbanizable residencial. Ordenanzas de aplicación propuestas:  
FE (familiar extensiva) y FI (familiar intensiva).
- Superficie total de sector: 68.757 m<sup>2</sup>.



- Aprovechamiento medio: 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número máximo de viviendas: 130 unidades.
- Densidad de viviendas: 19 viviendas/Ha.
- Reserva de suelo mínima para dotaciones:
  - Zonas verdes: 6.880 m<sup>2</sup>.
  - Resto de dotaciones: 4.815 m<sup>2</sup>.
- Reserva de suelo mínima para aparcamientos:
  - De carácter público: 182 aparcamientos
  - De carácter privado: 180 aparcamientos.
- Número mínimo de viviendas y aprovechamiento objetivo del sector que debe acogerse y destinarse a un régimen de protección pública:
  - 39 viviendas y mínimo un 30% del aprovechamiento lucrativo del sector.
- Aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento: 2.407 m<sup>2</sup>.
- Instrumento de desarrollo: PLAN PARCIAL.

**USOS**

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b> EN 1ª Y SEGUNDA CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: todas Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todas Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja

**Artículo 3.4.2.3. SUR 3.**

Suelo urbanizable de uso mixto: Residencial e industrial, en manzanas independientes.

Uso predominante: residencial.



Área situada al sur del núcleo de población, entre la carretera EX-203 y ambos lados del camino El Lomo (camino del cementerio).

Ámbitos de Aplicación:

SUR00003.

#### PARÁMETROS

- Altura máxima permitida: 2 plantas.
- Uso global: residencial-industria.  
RE (residencial en zonas de ensanche), IND-1 (industria mixta).
- Otras consideraciones: Suelo urbanizable mixto. Ordenanzas de aplicación propuestas: RE (residencial en zonas de ensanche), IND-1 (industria mixta).  
Uso predominante: residencial.
- Superficie total de sector: 80.318,71 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento medio: 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (residencial + industrial).
- Número máximo de viviendas: 63 unidades.
- Densidad de viviendas: 7,84 viviendas/Ha.
- Número Máximo de naves industriales: 37 unidades.
- Densidad de naves industriales: 4,60 naves/Ha.
- Reserva de suelo mínima para dotaciones:  
Zonas verdes: 12.100 m<sup>2</sup>.  
Resto de dotaciones: 7.550 m<sup>2</sup>.
- Reserva de suelo mínima para aparcamientos:  
De carácter público: 284 aparcamientos.  
De carácter privado: 284 aparcamientos.
- Número mínimo de viviendas y aprovechamiento objetivo del sector que debe acogerse y destinarse a un régimen de protección pública:  
19 viviendas y mínimo un 30% del aprovechamiento lucrativo del sector.
- Aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento: 3.775 m<sup>2</sup>, de los cuales 2.265 m<sup>2</sup> será para uso residencial y 1.510 m<sup>2</sup> para uso industrial.
- Instrumento de desarrollo: PLAN PARCIAL.



## USOS

<b>USO PRINCIPAL predominante</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b> En primera y segunda categoría	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>AGROPECUARIO</b> EN 1ª Y SEGUNDA CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>COMERCIAL, OFICINAS, SOCIORRECREATIVO Y HOTELERO</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: todas Situación: Todas
<b>DOTACIONAL</b> EN TODAS SUS CATEGORÍAS	Destino: público Situación: Todas
<b>ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES</b>	Destino: Todas Situación: Parcela
<b>INDUSTRIA Y ALMACENES</b> EN 1ª CATEGORÍA	Destino: Privado Situación: Todas
<b>APARCAMIENTO</b>	Destino: Todos Situación: Parcela, Planta Sótano o semisótano, Planta Baja

**Artículo 3.4.2.4. SUR 4.**

Suelo urbanizable de uso terciario. Refundido de la modificación puntual 1/07 aprobada definitivamente por la CUOTEX de 30 de octubre de 2008, en la que se reclasificaba suelo no urbanizable a suelo apto para la urbanización.

Uso predominante: terciario, ordenanza hotelero.

Área localizada en la finca "La Chopera", separado del principal núcleo de población del término municipal de Madrigal de la Vera, al sur del término municipal y con acceso desde la carretera EX-384.

Ámbitos de Aplicación:

SUR00004.

PARÁMETROS

- Número de parcelas: Una.
- Uso global: Terciario. Ordenanza hotelero.
- Otras consideraciones: Suelo urbanizable S-Hotel. Ordenanzas de aplicación propuesta: Hotelero.
- Superficie bruta total: 37.825 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamientos:



- Edificabilidad global sector: 0,125 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
  - Aprovechamiento Edif. construido: 4.728,13 m<sup>2</sup>t.
  - Edificabilidad neta parcelas: 0,17 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Dotaciones
- Zona verde: 3.782,50 m<sup>2</sup>.
  - Equipamiento: 1.891,25 m<sup>2</sup>.
- Cesión: 10% aprovechamiento: 472,81 m<sup>2</sup>.
- Usos compatibles:
- Deportivo.
  - Espacio libre y zonas verdes.
  - Cultural, salas de reunión.
- El suelo SUR-00004, dispone de ordenación detallada.

## CAPÍTULO 5

### CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

##### ***Artículo 3.5.1. Ámbito de aplicación y regulación general.***

##### DELIMITACIÓN.

Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellos terrenos del término municipal que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan General Municipal, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación, minimizar las afecciones negativas de la urbanización sobre el medio físico y natural y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo.

Los terrenos que lo constituyen, junto con la delimitación de las distintas clases y categorías que en él se distinguen, se indican en el Plano de Ordenación n.º 1, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal.

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

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos

concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

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

#### DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el artículo 11 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

##### A. Suelo No Urbanizable de Protección (SNUP).

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

1. Suelo no urbanizable de protección ambiental, por su valor ecológico: Zonas de la Sierra de Gredos y zonas de rivera: Garganta de Alardos y Río Tiétar.
2. Suelo no urbanizable de protección ambiental, por su valor ecológico: robledales, matorrales de ladera de la Sierra y Dehesas de robles.
3. Suelo no urbanizable de protección ambiental, por su valor paisajístico: Zonas bajas de sierra.
4. Suelo no urbanizable de protección ambiental, por su valor ecológico: repoblaciones de pinos y castaños.
5. Suelo no urbanizable de protección por su valor productivo: Zonas de regadío del margen derecha del embalse de Rosarito.

##### B. Suelo No Urbanizable Común: Zonas de cultivos de baja productividad excepto regadíos de alta productividad.

#### NORMAS CONCURRENTES DE PROTECCIÓN.

Dentro de cada una de estas categorías de suelo no urbanizable es de aplicación, por razón de su materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; cauces de agua, zonas de regadío, aguas embalsadas, subterráneas, etc:

Protección de Cauces, conforme a la legislación de aguas y al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986).



Protección de Vías Pecuarias, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías pecuarias.

Protección de Yacimientos arqueológicos y Bienes de Interés Cultural, conforme a Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Monte de Utilidad Pública, conforme a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Protección de infraestructuras conforme a la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y a la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Protección de infraestructuras conforme al Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

Protección de regadíos conforme a la Ley 3-1987, de 8 de abril, sobre Tierras de Regadío.

### ***Artículo 3.5.2. Restricciones al uso.***

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

En el suelo no urbanizable, los actos de aprovechamiento y uso del suelo deberán, además, ajustarse a las siguientes reglas:

- I. No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.
- II. No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.
- III. Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.
- IV. Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.
- V. Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

Las construcciones y edificaciones además de las condiciones de carácter particular de cada tipo de suelo no urbanizable para la obtención de la calificación urbanística, deberán observar las siguientes reglas:



- I. No podrán tener más de dos plantas, medida en cada punto del terreno, salvo que las características específicas de cada tipo de suelo no urbanizable y las derivadas de su uso que hicieran imprescindible superarlas en alguno de sus puntos. Cuando se trate de solares enclavados en núcleos de población o manzanas edificadas en más de dos terceras partes, se podrán autorizar alturas que alcancen la media de los edificios ya construidos.
- II. En el suelo no integrado en un núcleo de población, deberán además:
  - A. Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.
  - B. Tener el carácter de aisladas.
  - C. Retranquearse, como mínimo, cinco metros a linderos y quince metros al eje de caminos o vías de acceso.
  - D. No dar lugar a la formación de núcleo de población.
- III. En atención a la Ley de Carreteras Autonómica, cualquier tipo de edificación deberá retranquearse un mínimo de 25 metros respecto al borde exterior de la calzada.

La tramitación y documentación de los expedientes previa y en general el procedimiento para la obtención de la Calificación Urbanística se ajustará a los criterios definidos en los artículos 23 al 29 y concordantes de la LSOTEX.

#### ***Artículo 3.5.3. Régimen de situaciones preexistentes.***

Las instalaciones existentes en el Suelo no Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General Municipal, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de "Actuaciones Ilegales o Actuaciones Clandestinas", de acuerdo con la tipificación que se recoge en el artículo 192 a 197 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en Suelo No Urbanizable que sean compatibles con las determinaciones establecidas por el planeamiento para esta clase de suelo están sujetas a licencia municipal para su legalización, y necesitarán la previa autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

#### ***Artículo 3.5.4. Infraestructuras y sistemas generales.***

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

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en el presente Plan, requerirán la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

***Artículo 3.5.5. Incendio o agresión ambiental.***

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución ambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

En caso de incendio o agresión ambiental que produzca la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o la recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

***Artículo 3.5.6. Definición de núcleo de población.***

Se entenderá por núcleo de población aquel asentamiento de uso predominante residencial desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueden demandar la dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

***Artículo 3.5.7. Riesgo de formación de núcleo de población.***

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

- I. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de cien (100) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan y los Planes o Normas de los municipios colindantes.
- II. Cuando existan más de tres (3) viviendas unifamiliares aisladas dentro de una circunferencia con centro en una de ellas y de radio cien (100) metros.
- III. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:
  - A. Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
  - B. Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas, se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente



compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

- C. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- D. Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

### **Artículo 3.5.8. Divisiones y segregaciones de fincas.**

#### A. Requisitos.

- Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas en cualquier lugar del término municipal, sea cual sea su calificación urbanística. Quedan exceptuadas de esta consideración los Planos de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.
- Quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. Se considerará como viabilidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda, a escala 1:50.000. La división de terrenos deberá ajustarse a lo que establecido respecto a parcela mínima por la Consejería de Agricultura en cada momento; en la actualidad y para el caso de Madrigal de la Vera las superficies mínimas vigentes son:
  - Montes y pastos: 10 Has.
  - Zonas de cultivos: 0,75 Has.

#### B. Documentación.

- I. Para solicitar licencia de parcelación, reparcelación o segregación de fincas en SNU deberán presentarse los siguientes documentos:
  - A. Plano a escala 1:5.000 o 1:10.000 en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.
  - B. Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de la o las parcelas iniciales y de la o las resultantes.
- II. En el caso de divisiones, segregaciones o ventas de parcelas que contengan cargas ésta se hará constar.

#### C. Tramitación y vigencia de licencias.

- 1. Se realizará una tramitación según el procedimiento en vigor que corresponda.



2. La licencia de parcelación tendrá una vigencia de año y medio a partir de la fecha de concesión, pudiendo prorrogarse por medio año más como máximo, a criterio de la Corporación.

### **Artículo 3.5.9. Reutilización y rehabilitación de construcciones anteriores.**

#### A. Condiciones y requisitos.

- 1) Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de usos autorizados en cada una de las categorías de SNU, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los respectivos tipos de SNU. También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, bajo las mismas condiciones y siempre que éstas conserven la estructura esencial. En ningún caso podrá alterarse la estructura.
- 2) En los casos de rehabilitación para usos de alojamiento colectivo para trabajadores temporeros, o viviendas de agricultores vinculadas a la explotación, el proyecto deberá reunir las mismas características de habitabilidad que se fijan para el uso residencial en el Título 4 de esta Normativa Urbanística.

#### B. Documentación.

- 1) Se aportarán al expediente al menos los siguientes documentos:
  - a. Presupuesto de las obras.
  - b. Memoria en que se describan sus características y situación.
  - c. Documentación fotográfica del edificio.
  - d. Plano de situación a escala 1:10.000.
- 2) Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por el Plan General, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para obra nueva en el Título V.
- 3) Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades locales. En cualquier caso la alteración de uso vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, o en el entorno ambiental.

#### C. Tramitación y vigencia de la licencia.

- 1) Si no hay alteración de uso o este no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación según el procedimiento en vigor que corresponda. En caso contrario, la tramitación será igualmente según el procedimiento en vigor que corresponda.
- 2) La vigencia de la licencia será de seis meses, ampliable a criterio de la Corporación.

**Artículo 3.5.10. Zonas de protección de infraestructuras: carreteras.**

Para las protecciones de las vías rodadas se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura (DOE de 16 de mayo de 1995).

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción en instalación en las mismas de elementos fijos.

Bandas de protección.

Se establecen las siguientes bandas de protección para cualquiera de la carreteras que discurren por el término municipal, ya sean dependientes del Ministerio de Fomento, la Junta de Extremadura, Diputación Provincial o Municipales:

A. Franjas de dominio público: Se mide en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma, a cada lado de la vía:

Ocho metros para carreteras clasificadas como autopistas autovía y vías rápidas.

Tres metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

Dos metros para carreteras clasificadas como vecinales.

En esta zona sólo podrá realizarse obras o actividades directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

B. Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia, medida en horizontal desde las aristas citadas de:

Veinticinco metros para carreteras clasificadas como autopistas autovía y vías rápidas.

Ocho metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

Seis metros para carreteras clasificadas como vecinales.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular de la carretera.

En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la ubicación de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

C. Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia medida desde las citadas aristas de:

Cien metros para carreteras clasificadas como autopistas autovía y vías rápidas.

Treinta y cinco metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

Veinte metros para carreteras clasificadas como vecinales.

La realización en la zona de afección de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el aumento de valor que aquellas comporten puedan ser tenidos en cuenta a efectos expropiatorios.

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

Cincuenta metros para carreteras clasificadas como autopistas autovía y vías rápidas.

Veinticinco metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

Quince metros para carreteras clasificadas como vecinales.

Otras especificaciones.

Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las normas particulares correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en las ordenanzas o normas particulares, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

Las obras de construcción, reparación o conservación de las vías reguladas en la Ley de carreteras, por constituir obras de interés general, no están sometidas a los actos de control preceptivo municipal a que se refiere el artículo 84, I,b, de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

No están sujetos a control preceptivo municipal las obras de construcción, reparación o conservación de las vías reguladas por la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura (artículo 16 de la mencionada ley).

### ***Artículo 3.5.11. Zonas de protección de infraestructuras: vías pecuarias.***

Para la protección de las vías pecuarias se estará a lo dispuesto en La Legislación Agraria de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Deslinde de las vías pecuarias.



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

Para el término de Madrigal de la Vera se ha redactado el proyecto de Clasificación de la Vías Pecuarias sitas en el Término Municipal. En dicho proyecto se procedió al reconocimiento e identificación de cuatro vías pecuarias, cuya descripción se realiza a continuación:

#### 1.ª. CORDEL DE LA SIERRA.

Dirección de Norte a Sur.

Longitud apropiada: cuatro mil metros (4.000 m).

Anchura legal: treinta y siete metros con sesenta y un centímetros (37,61 mts), equivalente a cuarenta y cinco varas (45 varas).

Procede del inmediato término municipal de Villanueva de la Vera desde donde pasa al de Madrigal por el sitio de Casillas del Cura, por la Dehesa de la sierra, de la familia Escrivá de Romaní, entre monte de roble y helecho.

El camino de Casillas del Cura el arroyo Helechoso se aparta hacia la izquierda, y el cordel baja por el colado del Burreño lindando por la derecha con parcelas cerradas, con plantación de olivo-higuera y por la izquierda monte del Ayuntamiento y las Lanchas del Burreño, así como el cercado de Ángel Tiembro.

Sigue bajando entre monte del Ayuntamiento hasta cruzar el Arroyo del Helechoso, desde donde continúa subiendo entre cercados de Laureano Venegas, a la derecha, y prado cercado de Jacinto López, a la izquierda, volviendo a pasar entre terrenos del Ayuntamiento en el cruce del camino de Robledillo, el cual es colada de ganados hacia Madrigal. Continúa el cordel entre cercados, de los cuales son los primeros en el cruce del camino de Robledillo los pertenecientes a Teresa Peña por la derecha, y José Esteban por la izquierda, con robles e higueras respectivamente.

Subiendo por la Umbría de Helechoso limita con parcelas cercadas, con higueras y olivos. Cruzando el camino de la Lanchuela y continuando entre parcelas cercadas, por la derecha y monte bajo de jara, brezo y helecho, el Ayuntamiento, por la izquierda sin cercar hasta volver a pasar al término de Villanueva de la Vera en el paraje de Madroñeruela.

#### 2.ª. COLADA DEL CAMINO DE ROBLEDILLO AL PUENTE DEL TIÉTAR.

Dirección de NO a S-E y Norte a Sur.

Longitud apropiada: siete mil quinientos metros (7.500 m).

Anchura variable comprendida entre una máxima de diez metros (10 m), y una mínima de tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m), que es la determinada por las propiedades cercadas que la limitan.



Coincide con el camino de Robledillo desde el cruce de éste con el Cordel de la Sierra, en donde comienza como Colada ganadera, hasta llegar a Madrigal.

Al principio queda limitada la colada y camino por parcelas cercadas del paraje Helechoso, con plantación de higueras, olivos, cerezos, maíz y tabaco, perteneciendo las primeras parcelas del lado derecho, a José Esteban.

Más adelante continúan limitando por la izquierda parcelas cercadas, con higueras, castaños y olivos, que en el sitio denominado la Serrana, donde arranca el camino de las Casillas del Cura, quedan algo apartadas de la Vía Pecuaria por monte del Ayuntamiento que forma también con monte de helecho denominada Umbría del Helechoso.

Continúa la colada, después de pasar la Umbría del Helechoso, entre cercados, que acaban en el Arroyo Helechoso los del lado izquierdo, paralelo al cuál va la colada, mientras que las parcelas también cercadas del lateral derecho quedan a mayor altura que la Vía Pecuaria formando talud.

Tuerce la colada hacia la derecha, quedando en el ángulo de este lado la majada y secaderos de herederos de Juan Bruzo, siguiendo entre parcelas cercadas, apartándose por la izquierda dos travesías.

Continúa entre cercados con higueras y olivos del paraje la Roza y al llegar a la explanada donde se bifurca el camino de Robledillo bordeando el olivar de Ángel López, situado a la izquierda, cruzando el cruce del pueblo, siguiendo entre parcelas cercadas en las cuales quedan a la derecha los secaderos de pimienta de José Casado, y de tabaco de Gregorio Seco.

Por la izquierda se aparta el camino de los Molinos, en un paraje bajo denominado de la Laguna, donde estuvo la charca ya desecada, siguiendo el camino y colada limitada por los cercados de las parcelas colindantes, con plantaciones de pimienta, olivar, castaños y numerosos secaderos.

El camino de la Iglesia se separa por la derecha en el paraje la Mesa y en este trayecto se cruza el cruce de la Mesa que desde el lateral derecho atraviesa la colada, mediante un sifón al lado izquierdo.

Por la izquierda limita la parcela con higueras de Emilio González y Silvestre Arevalillo, y la de Jacinto Fariñas, con un gran secadero de pimentón. En el paraje el Ejido queda lindando por la izquierda el secadero de D. Santiago Huerta y otros cercados, hasta donde arranca el camino y la colada de candela por el puente romano, después del cuál comienza las edificaciones de Madrigal de la Vera.

Por la derecha en el paraje del Ejido, limitan parcelas de particulares y el huerto semillero de tabaco junto a la carretera comarcal C-501 enfrente del enlace de la carretera local de Madrigal de la Vera a Oropesa, en zona urbana de Madrigal, y desde este sitio la colada coincide con la carretera de Madrigal - Oropesa, que está construida siguiendo el antiguo trazado del camino viejo de Madrigal a la Barca del Tiétar.

Todas las propiedades que limitan son cercadas y pertenece el paraje los Linares, por la derecha, y al de las Mesas por la izquierda de la colada de la Garganta de Alardos.



Continúa después entre la finca la Portilla, de D. Leopoldo Huerta con la carretera contenida en la colada, a través de monte de roble o zona de cultivo, bajando por la vega del río perpendicular al Tiétar, cruzando antes el canal de la margen derecha que sale del Pantano de Rosarito y llegando al puente de la carretera de Madrigal a Oropesa y Corchuela (Toledo), denominada dehesón del Roble y Rosarito.

### 3.ª. COLADA DEL CAMINO DE CANDELEDA.

Dirección de Oeste a Este.

Longitud aproximada, mil metros (1.000 m).

Anchura variable comprendida entre cuatro y diez metros (4 a 10 m), de mínima y máxima respectivamente.

Arranca de la colada del camino de Robledillo, coincidiendo con el camino viejo de Madrigal de la Vera a Candeleda que cruza la garganta de Alardos por el puente romano.

En su comienzo limita por la derecha con algunas edificaciones de la parte este de Madrigal y seguidamente queda limitada por parcelas cercadas, en ambos lados del paraje de la Mesa, con cultivo de frutal, tabaco, maíz, pimiento, etc..., cruzando el cauce de la Mesa, y acequia de ese cauce.

Baja la colada y camino por el paraje Santillana hasta el arroyo de la Vereda que cruza, entre parcelas del mismo cultivo antes citado, por el paraje de la Vereda.

En el sitio del Recodo, cruza el cauce de este nombre y tuerce hacia la izquierda.

Por último, atraviesa el paraje el Puente, acabando las parcelas, siempre cercadas, al llegar frente al puente romano de la garganta de Alardos, donde pasa la colada del mismo nombre que baja bordeando la garganta, cruzando la que se describe, la garganta por el puente y siguiendo el término de Candeleda (Ávila).

### 4.ª. COLADA DE LA GARGANTA DE ALARDOS.

Dirección del Norte a Sur.

Longitud aproximada: ocho mil metros (8.000 m).

Anchura variable comprendida entre una máxima de veinte metros y una mínima de tres metros (20 a 3 m).

Comienza en el sitio de Vegas del Horno, donde confluye la garganta del Hornito en la de Alardos, descendiendo hacia el Sur paralela a la garganta de Alardos situada a la izquierda de la colada, que coincide con el camino denominado de la Sierra, mientras que por la derecha está la dehesa de la Sierra.

Cruza la garganta de la Regadera, siguiendo entre parcelas cercadas del paraje la Regadera y después entre las del Hormigal, ya separada la colada y camino de la garganta de Alardos, quedando entre ambas su majada del Hormigal.

Continúa la colada en forma sinuosa por el paraje Majalardos, separada del cauce de la garganta de Alardos, a la cual vuelve a unirse en el paraje Agosturas, quedando limitada por las parcelas al lado derecho y por la garganta al izquierdo, existiendo una parcela intermedia a la altura donde se desvía el camino de los Holinos.

Después continúa junto a la garganta por el paraje Cardenillo y el de Fuente, cruzando frente al puente romano del camino de Candeleda sobre la garganta de Alardos a la colada que dicho camino coincide, ya descrita en el n.º 3.

Atraviesa la carretera comarcal 501, de Alarcón a Plasencia, y sigue junto a la garganta de Alardos por el paraje del Vado, con parcelas a la derecha y otras a la izquierda frente a la isla de arriba, separándose de la garganta en dicho sitio para seguir entre parcelas cercadas pasando por el Majal de la Chaparra y pago de las Vega, terminando poco después en la colada del camino de Robledillo y del Puente de Tietar, y carretera de Madrigal - Oropesa.

Cerramientos.

Asimismo, en tanto no estén deslindadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en el punto anterior.

Autorización previa.

En el citado Decreto se asignan a la Consejería de Agricultura y Comercio la concesión o autorización para cualquier actuación en éstos terrenos.

### ***Artículo 3.5.12. Zonas de protección de infraestructuras: energía eléctrica, alta tensión.***

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Servidumbres.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/68, de 28 de noviembre):

Construcciones:  $3,30 + (KV/100)$  metros (mínimo: 5 metros).

Arbolado:  $1,50 + (KV/150)$  metros (mínimo: 2 metros).

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria, 20-10-1966).

### ***Artículo 3.5.13. Zonas de protección de infraestructuras: gaseoductos.***

Esta instalación fue autorizada por el Ministerio de Industria y Energía, Dirección General de la Energía según resolución de fecha 4 de julio de 1997 (BOE 7-08-1997). En dicha resolución se

establecen una serie de limitaciones al dominio indispensables, para garantizar la vigilancia y seguridad de las instalaciones. Estas limitaciones se especifican en el artículo siguiente.

Servidumbres,

1. Para las canalizaciones:

- A) En una franja de terreno de 4 m de ancho a lo largo de la traza del Gaseoducto, y de límites equidistantes al eje del mismo, no podrán realizarse los trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a 50 cm, ni se podrán plantar árboles o arbustos de tallo alto.
- B) En una distancia de 10 m a uno y otro lado del eje del trazado del gaseoducto no se podrán levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias, en su caso, del gaseoducto y sus elementos anejos. En casos especiales, cuando razones muy justificadas establezcan la necesidad de edificar o de efectuar cualquier tipo de obra dentro de la distancia señalada, podrán las Direcciones provinciales del Ministerio de Industria de Cáceres autorizar la edificación o construcción a petición de parte interesada y previo informe de la empresa concesionaria del gaseoducto y consulta de los organismos que considere conveniente, para garantía de que la edificación o construcción no perturbará la seguridad del gaseoducto ni su vigilancia, conservación y reparaciones.

2. Para los cables de conexión y elementos dispersores de la producción catódica.

En una franja de terreno de 4 m de ancho por donde discurran enterrados los cables de conexión y elementos dispersores de protección catódica de límites equidistantes a los mismos, no podrán realizarse trabajos de arado, cava o análogos en una profundidad superior a 50 cm, así como tampoco plantar árboles o arbustos de raíz profunda ni levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional o temporal en dicha franja de terreno (2 m a cada lado del eje de las instalaciones) o efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento, la vigilancia, conservación o reparaciones necesarias.

3. Para las líneas eléctricas.

En una franja de terreno de 15 m de ancho, centrada en el eje de la línea de postes del tendido, no podrán levantarse edificaciones o construcciones de cualquier tipo, efectuar acto alguno que pueda dañar su buen funcionamiento. Tampoco se podrán plantar árboles con altura máxima superior a 4 m a una distancia inferior a 3 m del eje de la línea de postes del tendido.

#### ***Artículo 3.5.14. Zonas de protección de infraestructuras.***

Las redes abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería o canal. En esta zona no se permite la edificación, ni las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.



Regadíos.

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

A los efectos de garantizar el mantenimiento y la mejora de las áreas de regadío del término municipal, se podrá elaborar un plan especial de las Zonas de Cultivo cuyas determinaciones sean principalmente:

- a) Dotar de una estructura funcional a las zonas de regadío integrando sus distintas partes.
- b) Establecer los criterios de ahorro en el consumo del recurso.
- c) Establecer el esquema de la red viaria rural, completando la red principal y estableciendo la red secundaria de caminos, con las debidas cautelas derivadas de la compatibilidad de su uso con las poblaciones de fauna silvestre amenazadas.
- d) Establecer el esquema de la red de distribución energética, evitando la proliferación de líneas distribuidoras y minimizando su impacto paisajístico.
- e) Determinar la localización de superficies de reserva para la concentración de residuos agrícolas.
- f) Establecer los criterios de protección del paisaje y para paliar los procesos de erosión, inundaciones y avenidas, contaminación difusa de origen agrícola y otros riesgos naturales previsibles.
- g) Establecer, en su caso, las medidas para la permeabilización del espacio agrícola mediante pasillos ecológicos que faciliten el movimiento de la fauna silvestre.

### ***Artículo 3.5.15. Embalses superficiales en cauces públicos.***

Servidumbres.

Las servidumbres propias de los embalses superficiales en cauces públicos se registrarán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85) y lo dispuesto en el Decreto 2495/1966, de 10 de septiembre (Obras Públicas) sobre la Ordenación de las zonas limítrofes a los embalses. Son de dominio público los lechos de los embalses superficiales en cauces públicos. Las márgenes (terrenos que lindan con los lechos de los embalses superficiales) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

- A. Zona de servidumbre: Será de 5 (cinco) metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente.
- B. Zona de policía: Será de 100 (cien) metros de anchura. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo del organismo responsable, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.
- C. Zona de autorización previa: A una zona de 500 (quinientos) metros en todo el perímetro correspondiente al nivel máximo del embalse en el que cualquier construcción, instalación



o actividad requerirá, sin perjuicio de la competencia municipal, la correspondiente autorización del organismo competente.

Autorización previa.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del nivel máximo del embalse, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca.

Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los embalses las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

#### ***Artículo 3.5.16. Aguas subterráneas.***

Servidumbre.

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se registrarán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85).

La Actuación de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán, para su autorización, el informe previo del organismo que tenga estas competencias. Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en Este Plan Urbanístico, a lo dispuesto en la citada Ley 29/1985.

#### ***Artículo 3.5.17. Zonas de protección arqueológica.***

Para los puntos señalados en la normativa como YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o cambios en la rasante natural de las áreas arqueológicas recogidas en el documento normativo será sometido con carácter previo a la autorización de dichas actividades a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y sondeos arqueológicos mecánicos que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial.

Si durante los trabajos de prospección y sondeos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación prevista, se procederá a informar a la Dirección General de Patrimonio y, previa visita y evaluación por parte de los técnicos, se procederá a la excavación completa de los restos localizados con cargo al promotor. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (8 Artículo 9 del Decreto 93/1997 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura), se emitirá, en función de las características y calidad de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio para el tratamiento y conservación de la estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la continuación de las mismas.

Si, por el contrario, el informe arqueológico descarta la presencia de restos arqueológicos afectados por la obra prevista, desde la Dirección General de Patrimonio se emitirá informe favorable para la continuación del proyecto previsto.

**Artículo 3.5.18. Protección del patrimonio arqueológico no detectado.**

En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (artículo 54 de la Ley 2/1999 de patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

**SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.****Artículo 3.5.2.1. Suelo no Urbanizable común: tipo 5.**

Este tipo de suelo comprende todas aquellas zonas que, debido a las actividades humanas o accidentes naturales, han sufrido una alteración intensa del medio natural, encontrándose en la actualidad degradadas.

Se trata de aquellas zonas, principalmente periurbanas, donde el bosque primitivo ha desaparecido por completo y ha sido sustituido por matorrales o pastizales que representan las diferentes etapas de degradación. También se incluyen en esta clasificación del suelo, zonas de regadío de la Garganta de Alardos del término municipal que además de las limitaciones establecidas en la legislación sectorial que corresponde, serán de aplicación los parámetros definidos a continuación para este tipo de suelo.

Valor ecológico medio-bajo, escasa productividad excepto para zonas de regadío de alta productividad.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU00005.



## PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
<p data-bbox="196 443 512 499"><b>Explotaciones adecuadas al destino de la finca</b></p> <p data-bbox="196 696 491 792">CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b>AGROPECUARIO</b></p>	<p data-bbox="528 443 1273 472"><b>Parcela Mínima:</b> Se establece una parcela mínima de 15000 m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="528 501 927 530"><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 metros</p> <p data-bbox="528 560 1388 616"><b>Tipología de la Edificación:</b> Edificaciones destinadas a la explotación de la finca y ajustadas a la normativa agraria</p> <p data-bbox="528 645 948 674"><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="528 703 823 732"><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p> <p data-bbox="528 761 908 790"><b>Número de Plantas:</b> 2 Unidades</p> <p data-bbox="528 819 683 848"><b>Altura:</b> 6,5 m</p> <p data-bbox="528 878 1388 1025"><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 % La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.</p> <p data-bbox="528 1055 951 1084"><b>Distancia al Núcleo Urbano:</b> 200 m</p> <p data-bbox="528 1113 1388 1232"><b>Otros:</b> .- Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.</p> <p data-bbox="528 1261 1388 1321">Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.</p> <p data-bbox="528 1350 1117 1379">El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:</p> <ul data-bbox="528 1408 1286 1467" style="list-style-type: none"><li>- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.</li><li>- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.</li></ul> <p data-bbox="528 1525 1388 1702"><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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.</p>



	<p>En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.</p> <p>A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.</p> <p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales</p>
<p><b>Construcciones vinculadas con obras públicas</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b><u>INFRAESTRUCTURAS</u></b></p>	<p><b>Observaciones:</b> Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, funcionamiento, conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos incluidas las estaciones para el suministro de carburantes, así como servicios integrados en áreas de servicios de toda clase de carreteras.</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 15000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:</p> <p>a) 25 metros como mínimo frente a carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros para carreteras clasificadas como vecinales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.</p>



	<p>b) 10 metros del resto de linderos</p> <p>c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 9 m</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Otros:</b> Además deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:<ul style="list-style-type: none"><li>a) Viveros de obras públicas</li><li>b) Estaciones de servicios para suministro de carburante.</li><li>c) Áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.</li><li>d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.</li></ul></li><li>- Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o al vigilante de las instalaciones.</li><li>- No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.</li><li>- Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. en cualquier caso los taludes serán arborizados.</li><li>- Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.</li><li>- El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.</li></ul>
--	--



<p><b>Infraestructuras, Equipamiento, Industrial.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <u>INFRASTRUCTURAS</u> <u>EQUIPAMIENTO</u> <u>INDUSTRIA</u></p>	<p><b>Observaciones:</b> Comprende aquellos servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, así como la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de instalaciones o establecimientos de carácter dotacional público y uso industrial, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas</p> <p><b>Limitaciones de uso por Plan Territorial de la Vera:</b> Solo se permite el uso equipamiento o dotacional público: .- Dentro del Ámbito "Protección Ambiental " del Plan territorial, y a su vez dentro de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 "Modelo Territorial de Actividades Económicas" .- Dentro de los Ámbitos "Protección Ganadera" y "Protección Agrícola" del Plan territorial, y a su vez dentro de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 "Modelo Territorial de Actividades Económicas"</p> <p>Solo se permite el uso Industrial siempre que se encuentre dentro del Ámbito "Alta Productividad Agrícola " del Plan territorial, y no sea un terreno de regadío</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 15000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 m</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 2 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Distancia al Núcleo Urbano:</b> 200 m</p> <p><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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.</p> <p>En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.</p>
--	--



	<p>A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSOTEX, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.</p> <p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
<p><b>Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agropecuaria donde se asiente.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b>RESIDENCIAL</b></p>	<p><b>Limitaciones de uso por Plan Territorial de la Vera:</b> Solamente permitida : .-En alguna de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 " Modelo Territorial de Actividades Económicas", que están en el Ámbito de "Protección Ambiental" En este caso la parcela mínima se limita a 1,5 Ha, la ocupación al 1% y la edificabilidad 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .-En los Ámbitos de "Protección Agrícola" y "Protección Ganadera" del Plan Territorial.</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 10 Ha para zonas de pastos y 1,5 ha para zona de cultivos o regadíos ( unidad mínima de cultivo)</p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 m</p> <p><b>Tipología de la Edificación:</b> Vivienda unifamiliar aislada</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> La superficie máxima construida será en todo caso inferior a 500 m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 2 Unidades</p>



**Altura:** 7 m

**Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 %

**Distancia al Núcleo Urbano:** 200 m

**Otros:** Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organo Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

**Condiciones Estéticas de Composición:** A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.



	<p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
<p><b>Explotaciones ganaderas sin tierra.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b>AGROINDUSTRIAL</b></p>	<p><b>Observaciones:</b> Granjas ganaderas industriales sin necesidad de estar vinculadas a una explotación agrícola.</p> <p><b>Limitaciones de uso por Plan Territorial de la Vera:</b> Solamente permitidas en los Ámbitos de "Protección Ganadera" "Protección Agrícola" y "Alta Productividad Agrícola" del Plan Territorial.</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 15000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 15 m</p> <p><b>Tipología de la Edificación:</b> Nave agrícola</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Entreplanta:</b> Se permite la construcción de entreplantas que no superen el 30% de la superficie de la planta baja.</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Distancia al Núcleo Urbano:</b> 200 m</p> <p><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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.</p> <p>En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.</p>



	<p>A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.</p> <p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
--	--

**Artículo 3.5.2.1. Suelo no Urbanizable protegido: Tipo 6. Valor productivo.**

Se trata de aquellas zonas de regadío del sur del término municipal correspondientes a los regadíos del margen derecha del embalse de Rosarito, que además de las limitaciones establecidas en la legislación sectorial que corresponde, serán de aplicación los parámetros definidos a continuación para este tipo de suelo.

Valor productivo.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU00006.



## PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
<p data-bbox="194 421 513 479"><b>Explotaciones adecuadas al destino de la finca</b></p> <p data-bbox="194 678 491 770">CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <u>AGROPECUARIO</u></p>	<p data-bbox="526 421 1278 450"><b>Parcela Mínima:</b> Se establece una parcela mínima de 15000 m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="526 481 932 510"><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 metros.</p> <p data-bbox="526 542 1390 600"><b>Tipología de la Edificación:</b> Edificaciones destinadas a la explotación de la finca y ajustadas a la normativa agraria</p> <p data-bbox="526 631 948 660"><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="526 692 823 721"><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p> <p data-bbox="526 752 908 781"><b>Número de Plantas:</b> 2 Unidades</p> <p data-bbox="526 813 687 842"><b>Altura:</b> 6,5 m</p> <p data-bbox="526 873 1390 1010"><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 % La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.</p> <p data-bbox="526 1072 1390 1187"><b>Otros:</b> .- Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.</p> <p data-bbox="526 1218 1390 1276">Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.</p> <p data-bbox="526 1308 1118 1337">El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:</p> <ul data-bbox="526 1368 1289 1426" style="list-style-type: none"><li>- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.</li><li>- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.</li></ul> <p data-bbox="526 1512 1390 1686"><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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.</p> <p data-bbox="526 1718 1390 1924">En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.</p>



	<p>A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.</p> <p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales</p>
<p><b>Construcciones vinculadas con obras públicas</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b>INFRAESTRUCTURAS</b></p>	<p><b>Observaciones:</b> Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, funcionamiento, conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras de regadíos o servicios públicos incluidas las estaciones para el suministro de carburantes, así como servicios integrados en áreas de servicios de toda clase de carreteras.</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 15000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 25 metros como mínimo frente a carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros para carreteras clasificadas como vecinales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.</li><li>b) 10 metros del resto de linderos</li><li>c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.</li></ul> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p>



	<p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 9 m</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Otros:</b> Además deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:<ul style="list-style-type: none"><li>a) Viveros de obras públicas</li><li>b) Estaciones de servicios para suministro de carburante.</li><li>c) Áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.</li><li>d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.</li></ul></li><li>- Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o al vigilante de las instalaciones.</li><li>- No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.</li><li>- Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. en cualquier caso los taludes serán arborizados.</li><li>- Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.</li><li>- El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.</li></ul>
<p><b>Infraestructuras, Equipamiento.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <u>INFRASTRUCTURAS</u> <u>EQUIPAMIENTO</u></p>	<p><b>Observaciones:</b> Comprende aquellos servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, así como la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de instalaciones o establecimientos de carácter dotacional público, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.</p>

**Limitaciones de uso por Plan Territorial de la Vera:**

Solo se permite el uso equipamiento o dotacional público:

- Dentro del Ámbito "Protección Ambiental" del Plan territorial, y a su vez dentro de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 "Modelo Territorial de Actividades Económicas"

**Parcela Mínima:** 15000 m<sup>2</sup>

**Retranqueo a Linderos:** 6 m

**Edificabilidad Máxima:** 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**Ocupación Máxima:** 2 %

**Número de Plantas:** 2 Unidades

**Altura:** 7 m

**Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 %

**Distancia al Núcleo Urbano:** 200 m

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

**Condiciones Estéticas de Composición:** A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSOTEX, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.



	<p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
<p><b>Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agropecuaria donde se asiente.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b>RESIDENCIAL</b></p>	<p><b>Limitaciones de uso por Plan Territorial de la Vera:</b> Solamente permitida : .-En alguna de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 " Modelo Territorial de Actividades Económicas", que están en el Ámbito de "Protección Ambiental" En este caso la parcela mínima se limita a 1,5 Ha, la ocupación al 1% y la edificabilidad 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 1,5 Ha</p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 m</p> <p><b>Tipología de la Edificación:</b> Vivienda unifamiliar aislada</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> La superficie máxima construida será en todo caso inferior a 500 m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 1 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 2 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Distancia al Núcleo Urbano:</b> 200 m</p> <p><b>Otros:</b> Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.</p> <p>Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.</p> <p>El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.</li><li>- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.</li></ul>



**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organismo Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

**Condiciones Estéticas de Composición:** A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.

C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.



<p><b>Explotaciones ganaderas sin tierra.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b>AGROINDUSTRIAL</b></p>	<p><b>Observaciones:</b> Granjas ganaderas industriales sin necesidad de estar vinculadas a una explotación agrícola.</p> <p><b>Limitaciones de uso por Plan Territorial de la Vera:</b> Solamente permitidas en los Ámbitos “Alta Productividad Agrícola” del Plan Territorial.</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 15000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 15 m</p> <p><b>Tipología de la Edificación:</b> Nave agrícola</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Entreplanta:</b> Se permite la construcción de entreplantas que no superen el 30% de la superficie de la planta baja.</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Distancia al Núcleo Urbano:</b> 200 m</p> <p><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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.</p> <p>En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.</p> <p>A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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</p>
--	---



	<p>adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.</p> <p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
--	---

**Artículo 3.5.2.2. Suelo no Urbanizable protegido: Tipo 4. Valor ecológico.**

Se corresponden con aquellas zonas en las que se han plantado especies forestales de interés maderable, resinero o recreativo y de escaso valor ecológico.

Son extensos pinares o castaños que, por estar situados en lugares topográficos relevantes con alto valor paisajístico y encontrarse inmersos en zonas de elevado valor ecológico, gozan de un grado de protección.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU00004.



PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
<p><b>Explotaciones forestales cinegéticas y Agropecuarias.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b>CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN AGROPECUARIO RESIDENCIAL</b></p>	<p><b>Observaciones:</b> Las obras y construcciones destinadas a explotaciones forestal , cinegética al servicio de la gestión medio ambiental o análoga y agropecuaria adecuadas a la naturaleza y destino de la finca. En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.</p> <p>B.- Vivienda anexa: Solamente permitida en alguna de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 “ Modelo Territorial de Actividades Económicas”, que estén en el Ámbito de “Protección Ambiental” y siempre que se den las siguientes circunstancias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación forestal, cinegética o agropecuaria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.</li> <li>-Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.</li> <li>-Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población</li> <li>-En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup> , salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Consejería competente de Extremadura.</li> </ul> <p><b>Parcela Mínima:</b> 10 hectáreas</p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 m</p> <p><b>Tipología de la Edificación:</b> -</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,004 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 0,7 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p> <p><b>Entreplanta:</b> Se permite la construcción de entreplantas hasta un máximo de un 30% de la superficie de la planta baja.</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Distancia al Núcleo Urbano:</b> 600 m</p> <p><b>Otros:</b> Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.</p> <p>Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.</p>



El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organismo Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

**Condiciones Estéticas de Composición:** A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.

C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organismos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.



<p><b>Construcciones vinculadas con obras públicas, equipamientos.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b><u>INFRAESTRUCTURAS EQUIPAMIENTO</u></b></p>	<p><b>Observaciones:</b> Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, funcionamiento, conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos incluidas las estaciones para el suministro de carburantes, así como servicios integrados en áreas de servicios de toda clase de carreteras, además de construcciones o instalaciones para dotaciones públicas (equipamientos)</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 10 hectáreas</p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 m</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,004 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 0,7 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p> <p><b>Entreplanta:</b> Se permite la construcción de entreplantas hasta un 30% de la superficie de la planta baja.</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Otros:</b> Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 25 metros como mínimo frente a carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros para carreteras clasificadas como vecinales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.</li><li>b) 10 metros del resto de linderos</li><li>c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.</li><li>- Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. en cualquier caso los taludes serán arborizados.</li><li>- Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.</li><li>- El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.</li><li>- Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida, no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar construidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.</li></ul>
---	---



- Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

- Las construcciones, de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organismo Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

**Condiciones Estéticas de Composición:** A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.



	<p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
<b>Entresaca, poda y regeneración del bosque</b>	

**Artículo 3.5.2.3. Suelo no Urbanizable protegido: Tipo 3. Valor paisajístico.**

Se refiere a lugares de interés paisajístico, con calidad estética, visual o plástica.

Estas zonas requieren un nivel de uso restringido porque, a pesar de ser zonas degradadas sin alto valor naturalístico o productivo, ocupan posiciones topográficas relevantes, en las que cualquier acción impactante tendría grandes repercusiones paisajísticas.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU00003.



## PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
<b>Actuaciones adecuadas al destino de la finca.</b>  CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b>AGROPECUARIO</b> <b>RESIDENCIAL</b>	<p><b>Observaciones:</b> Se trata de obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias, forestal, ganadera y cinegética al servicio de la gestión medio ambiental o análoga, adecuadas o necesarias según la naturaleza y destino de la finca.</p> <p>En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.</p> <p>B.- Vivienda anexa: Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de vivienda familiar siempre que se den las siguientes circunstancias:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Solamente permitida en alguna de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 " Modelo Territorial de Actividades Económicas", incluidas en el Ámbito de "Protección Ambiental"</li><li>- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación forestal ,cinegética o agropecuaria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.</li><li>- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.</li><li>- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población</li><li>- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Consejería competente de Extremadura.</li></ul> <p><b>Parcela Mínima:</b> 10 hectáreas para zonas de monte o pastos 1,5 hectáreas para zonas de cultivos.</p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 m</p> <p><b>Tipología de la Edificación:</b> -</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,018 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p> <p><b>Entreplanta:</b> Se permite la construcción de entreplantas hasta un máximo de un 30% de la superficie de la planta baja.</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Distancia al Núcleo Urbano:</b> 200 m</p>



**Otros:** Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organismo Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

**Condiciones Estéticas de Composición:** A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.



	<p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
<p><b>Construcciones vinculadas con obras públicas, equipamientos.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <b><u>INFRAESTRUCTURAS EQUIPAMIENTO</u></b></p>	<p><b>Observaciones:</b> Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, funcionamiento, conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos incluidas las estaciones para el suministro de carburantes, así como servicios integrados en áreas de servicios de toda clase de carreteras, además de construcciones o instalaciones para dotaciones públicas (equipamientos)</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 10 hectáreas para zonas de montes y pastos. 1,50 hectáreas para zonas de cultivos.</p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 m</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 9 m</p> <p><b>Entreplanta:</b> Se permite la construcción de entreplantas hasta un 30% de la superficie de la planta baja.</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Otros:</b> Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:</p> <p>a) 25 metros como mínimo frente a carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros para carreteras clasificadas como vecinales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.</p> <p>b) 10 metros del resto de linderos</p> <p>c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.</p> <p>- No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.</p> <p>- Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. en cualquier caso los taludes serán arborizados.</p> <p>- Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.</p>



- El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. Únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.

- Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida, no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

- Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

- Las construcciones, de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organismo Administrativo competente



	<p>ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.</p> <p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
--	---

**Artículo 3.5.2.4. Suelo no Urbanizable protegido: Tipo 2. Valor ecológico. Dehesas y bosques naturales.**

Se incluyen en este tipo de suelo zonas de masas arbóreas, dehesas arboladas de relativa conservación o bosques naturales aclarados.

Son zonas de gran valor ecológico, propicios para la regeneración del ecosistema en los lugares donde el aclareo haya sido excesivo y en donde la repoblación forestal con especies autóctonas, la implantación de cultivos de regadío, las urbanizaciones, la instalación de industrias o polígonos industriales, la construcción de embalses y la ubicación de escombros o vertederos no son permitidas.

También se incluyen en esta clasificación del suelo, pequeñas zonas de regadío del sur del término municipal, localizadas junto al canal del margen derecho del embalse de Rosarito, que además de las limitaciones establecidas en la legislación sectorial que corresponde, serán de aplicación los parámetros definidos a continuación para este tipo de suelo.

Los usos más racionales de estas zonas son el ganadero, cinegético, forestal y agrícola de secano.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU00002.



## PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
<p data-bbox="196 427 496 483"><b>Actuaciones adecuadas al destino de la finca.</b></p> <p data-bbox="196 633 496 752">CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <u>AGROPECUARIO</u> <u>RESIDENCIAL</u></p>	<p data-bbox="531 427 1390 517"><b>Observaciones:</b> Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias, forestal, ganadera y cinegética al servicio de la gestión medio ambiental o análoga, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.</p> <p data-bbox="531 546 1390 636">En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.</p> <p data-bbox="531 665 1390 754">A.- Vivienda anexa: Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:</p> <ul data-bbox="568 784 1390 840" style="list-style-type: none"><li>- Solamente se permite si la edificación se asienta dentro de alguna de las siguientes áreas:</li></ul> <p data-bbox="592 869 1390 987">En alguna de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 “Modelo Territorial de Actividades Económicas”, que estén incluidas en el Ámbito de “Protección Ambiental” del Plan Territorial de la Comarca de la Vera.</p> <p data-bbox="592 1016 1390 1075">Dentro de los Ámbitos de “Protección Ganadera” y “Protección Agrícola” del Plan Territorial de la Comarca de la Vera.</p> <ul data-bbox="531 1104 1390 1400" style="list-style-type: none"><li>- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación forestal o cinegética existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.</li><li>- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.</li><li>- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población</li><li>- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Consejería competente de Extremadura. Además se limita la parcela mínima en 1,5 Ha, la ocupación no será mayor al 1% y la edificabilidad no superará 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</li></ul> <p data-bbox="531 1637 847 1666">Para el resto de los casos:</p> <p data-bbox="531 1695 895 1724"><b>Parcela Mínima:</b> 10 hectáreas.</p> <p data-bbox="531 1753 874 1783"><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 m</p> <p data-bbox="531 1812 884 1841"><b>Tipología de la Edificación:</b> -</p> <p data-bbox="531 1870 967 1899"><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,008 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="531 1928 831 1957"><b>Ocupación Máxima:</b> 1 %</p> <p data-bbox="531 1986 916 2016"><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p>



**Altura:** 7 m

**Entreplanta:** Se permite la construcción de entreplantas hasta un máximo de un 30% de la superficie de la planta baja.

**Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 %

**Distancia al Núcleo Urbano:** 2000 m

**Otros:** En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:

a) 25 metros como mínimo frente a carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros para carreteras clasificadas como vecinales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.

b) 6 metros del resto de linderos

c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.

- No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

- Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. en cualquier caso los taludes serán arborizados.

- Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

- El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.

- Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida, no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

- Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

- Las construcciones, de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.



Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organismo Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

**Condiciones Estéticas de Composición:** A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.



	<p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
<p><b>Construcciones vinculadas con obras públicas, equipamientos.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <u>INFRAESTRUCTURAS</u> <u>EQUIPAMIENTO</u></p>	<p><b>Observaciones:</b> Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, funcionamiento, conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos incluidas las estaciones para el suministro de carburantes, así como servicios integrados en áreas de servicios de toda clase de carreteras, además de construcciones o instalaciones para dotaciones públicas (equipamientos)</p> <p><b>Limitaciones de uso por Plan Territorial de la Vera:</b> Solo se permite el uso equipamiento o dotacional público: .- Dentro del Ámbito "Protección Ambiental " del Plan Territorial. .- Dentro de los Ámbitos "Protección Ganadera" y "Protección Agrícola" del Plan territorial, y a su vez dentro de alguna de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 "Modelo Territorial de Actividades Económicas"</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 10 hectáreas para zonas de montes y pastos. 1,50 hectáreas para zonas de cultivos.</p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 6 m</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,008 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 1 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p> <p><b>Entreplanta:</b> Se permite la construcción de entreplantas hasta un 30% de la superficie de la planta baja.</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Otros:</b> En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.</p> <p>Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:</p> <p>a) 25 metros como mínimo frente a carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros para carreteras clasificadas como vecinales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.</p> <p>b) 6 metros del resto de linderos</p> <p>c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.</p>



- No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

- Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. en cualquier caso los taludes serán arborizados.

- Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

- El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.

- Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida, no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

- Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

- Las construcciones, de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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



	<p>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.</p> <p>A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.</p> <p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
<p><b>Explotaciones ganaderas sin tierra</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <u>AGROINDUSTRIAL</u></p>	<p><b>Observaciones:</b> Granjas ganaderas industriales sin necesidad de estar vinculadas a una explotación agrícola.</p> <p><b>Limitaciones de uso por Plan Territorial de la Comarca de la Vera:</b> Solamente permitidas en los Ámbitos de "Protección Ganadera" y "Protección Agrícola" del Plan Territorial.</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 15000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 15 m</p> <p><b>Tipología de la Edificación:</b> Nave agrícola</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 2 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p>



**Entreplanta:** Se permite la construcción de entreplantas que no superen el 30% de la superficie de la planta baja.

**Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 %

**Distancia al Núcleo Urbano:** 200 m

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

**Condiciones Estéticas de Composición:** A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.

C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

***Artículo 3.5.2.5. Suelo no Urbanizable protegido: Tipo 1. Valor ecológico. Sierra y zonas de rivera.***

Se incluyen en este tipo de suelo zonas que poseen un alto valor ecológico y paisajístico, en las que se conserva un denso y complejo bosque de galería con alisos, sauces y fresnos, mientras que en sus aguas habitan especies animales protegidas por las leyes nacionales, como la nutria, la trucha, la boga de río o la pardilla; además, los sotos ribereños sirven de lugar de refugio y nidificación a otras muchas especies faunísticas.

También se incluyen en esta clasificación del suelo, zonas de regadío del sur del término municipal, junto a las zonas de ribera del río Tiétar y la Garganta de Alardos, que además de las limitaciones establecidas en la legislación sectorial que corresponde, serán de aplicación los parámetros definidos a continuación para este tipo de suelo.

Ámbitos de Aplicación:

Suelo no Urbanizable: SNU00001.



## PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
<p data-bbox="201 427 515 544"><b>Actuaciones de naturaleza forestal, cinegética y agropecuaria.</b></p> <p data-bbox="201 633 496 797">CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <u>PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN AGROPECUARIO RESIDENCIAL</u></p>	<p data-bbox="531 427 1388 517"><b>Observaciones:</b> Las obras y construcciones destinadas a explotaciones forestal, cinegética al servicio de la gestión medio ambiental o análoga, y agropecuaria, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca.</p> <p data-bbox="531 546 1388 636">A.- Vivienda anexa: Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:</p> <ul data-bbox="584 665 1388 719" style="list-style-type: none"><li>- Solamente se permite si la edificación se asienta dentro de alguna de las siguientes áreas:</li></ul> <p data-bbox="616 748 1388 869">Dentro del Ámbito de "Protección Ambiental" y a su vez esté asentada dentro de alguna de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 " Modelo Territorial de Actividades Económicas" del Plan Territorial de la Comarca de la Vera.</p> <ul data-bbox="531 958 1388 1458" style="list-style-type: none"><li>- Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación forestal, cinegética o agropecuaria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.</li><li>- Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.</li><li>- Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población</li><li>- En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m<sup>2</sup>, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Consejería competente de Extremadura. Además se limita la parcela mínima en 1,5 Ha, la ocupación no será mayor al 1% y la edificabilidad no superará 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</li></ul> <p data-bbox="531 1487 839 1518">Para el resto de los casos:</p> <p data-bbox="531 1547 895 1579"><b>Parcela Mínima:</b> 20 hectáreas.</p> <p data-bbox="531 1608 890 1639"><b>Retranqueo a Linderos:</b> 20 m</p> <p data-bbox="531 1668 890 1700"><b>Tipología de la Edificación:</b> -</p> <p data-bbox="531 1729 1388 1783"><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,002 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> Se limita un volumen máximo edificable en 1.500 m<sup>3</sup>.</p> <p data-bbox="531 1812 890 1843"><b>Ocupación Máxima:</b> 0,002 %</p> <p data-bbox="531 1872 916 1904"><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p data-bbox="531 1933 671 1964"><b>Altura:</b> 4 m</p> <p data-bbox="531 1993 703 2024"><b>Entreplanta:</b> -</p>

**Pendiente Máxima de Cubierta: 30 %**

**Otros:** Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:

a) 25 metros como mínimo frente a carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros para carreteras clasificadas como vecinales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.

b) 6 metros del resto de linderos

c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.

- No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

- Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. en cualquier caso los taludes serán arborizados.

- Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

- El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. Únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.

- Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida, no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar construidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

- Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

- Las construcciones, de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

**Cerramientos de fincas:** La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.



**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

**Condiciones Estéticas de Composición:** A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.

C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.



<p><b>Construcciones vinculadas con obras públicas, equipamientos.</b></p> <p>CORRESPONDENCIA CON EL PLAN TERRITORIAL DE LA COMARCA DE LA VERA: <u>INFRAESTRUCTURAS</u> <u>EQUIPAMIENTO</u></p>	<p><b>Observaciones:</b> Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, funcionamiento, conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos, además de construcciones o instalaciones para dotaciones públicas (equipamiento)</p> <p><b>Limitaciones de uso por Plan Territorial de la Comarca de la Vera:</b> Las construcciones o instalaciones para dotaciones públicas solamente permitidas en los Ámbitos de "Parque Territorial Natural" y "Protección Ambiental" del Plan Territorial. Dentro del ámbito "Parque Territorial Natural", el equipamiento y dotaciones se limita a los relacionados con la educación y la investigación</p> <p><b>Parcela Mínima:</b> 20 hectáreas.</p> <p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 20 m</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,008 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Ocupación Máxima:</b> 0,002 %</p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 4 m</p> <p><b>Pendiente Máxima de Cubierta:</b> 30 %</p> <p><b>Otros:</b> Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 25 metros como mínimo frente a carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros para carreteras clasificadas como vecinales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.</li><li>b) 20 metros del resto de linderos</li><li>c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>- No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.</li><li>- Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. en cualquier caso los taludes serán arborizados.</li><li>- Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.</li><li>- El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.</li></ul>
---	--



- Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida, no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

- Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

- Las construcciones, de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea 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 o de la Consejería competente de la Junta de Extremadura solicitar del 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.

A.- 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 pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organo Administrativo competente ordenar la Actuación de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.



	<p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> A.- Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la LSA, toda edificación o instalación deberá cuidar 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 prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.</p> <p>B.- Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.</p> <p>C.- Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.</p>
--	--

## CAPÍTULO 6

### GESTIÓN

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

##### **Artículo 3.6.1. Condiciones generales.**

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

1. En Suelo Urbano podrán darse tres supuestos:
  - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando éste incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.
  - b. En los casos que el Plan General no señale la ordenación detallada, se deberá redactar un Plan Especial de Reforma Interior en el suelo urbano para definirla.
  - c. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle, atendiendo a las limitaciones relacionadas en el artículo 92 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.
2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también dos supuestos:
  - a. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.



- b. En el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Planes Parciales, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.
3. La Ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

**Artículo 3.6.2. Tipos de actuación.**

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

- Suelo urbano consolidado y no consolidado.
- Suelo urbanizable.

Los mecanismos de desarrollo de las diferentes actuaciones se detallan, para ambas clases de suelo, en el presente Título de la Normativa.

Para la ejecución del planeamiento, la Administración actuante determinará la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los correspondientes programas de ejecución.

En el desarrollo del planeamiento, se ejecutarán actuaciones urbanizadoras conforme a los criterios relacionados en el artículo 107 de la LSOTEX, o bien en virtud a lo establecido en el artículo 108 de la LSOTEX, mediante obras públicas ordinarias en el caso de la ejecución directa de la urbanización por la Administración actuante y conforme al artículo 155 de la misma Ley.

Son actuaciones edificatorias, conforme determina el artículo 110 de la LSOTEX, las que tienen por objeto un único solar o una única parcela para su edificación, y solo serán posibles en el suelo urbano que no esté o no deba quedar sujeto al régimen de las actuaciones urbanizadoras.

**Artículo 3.6.3. Sistemas de actuación.****A. Tipos.**

Conforme a lo previsto en los Capítulos III y IV del Título IV de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la ejecución del planeamiento se producirá mediante alguno de los siguientes sistemas:

**1. Sistemas de Ejecución Indirecta:**

- Compensación;
- Concertación.

**2. Sistemas de Ejecución Directa:**

- Cooperación;
- Expropiación.

El sistema de actuación para cada unidad se fijará de acuerdo con lo establecido en el apartado 3) del artículo 10 y en el artículo 126 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada, conforme al procedimiento reglado en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

#### ***Artículo 3.6.4. Sistema de la red viaria pública.***

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

#### ***Artículo 3.6.5. Desarrollo de los sistemas de actuación.***

Las Unidades de Actuación se desarrollarán conforme al sistema que determine en cada caso el Programa de Ejecución correspondiente, ajustándose a lo previsto para cada sistema en el Título IV de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

La administración actuante será quien determine el sistema de actuación, que por otra parte se indica en cada una de las unidades de actuación de este Plan, así como en el Suelo Urbanizable.

#### ***Artículo 3.6.6. Delimitación de unidades de actuación.***

Conforme al artículo 124 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la delimitación de las Unidades de Actuación se fijará en los Planes de Ordenación Territorial y Urbanística y en los Programas de Ejecución, conforme a los criterios definidos en el mismo artículo.

No obstante, las delimitaciones de las unidades de actuación podrán modificarse conforme a lo previsto en el artículo 124.2 de la mencionada Ley 15/2001, que podrán iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

##### **1. DELIMITACIÓN FIJADA EN EL PLAN GENERAL.**

En la delimitación de las Unidades de Actuación contenidas en el Plan General, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha correspondiente de las Normas Urbanísticas.

##### **2. DELIMITACIÓN NO FIJADA EN EL PLAN GENERAL.**

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en el Plan General o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados.

##### **3. MODIFICACIÓN DE ÁMBITOS Y FORMULACIÓN DE OTROS NUEVOS.**

La determinación y delimitación de Unidades de Actuación en Suelo Urbano o Urbanizable, no contenidos en el Plan General o en un Plan que las desarrolle, así como la subdivisión



de los sí establecidos por el presente Plan con el fin de facilitar el proceso de gestión del planeamiento, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados. No obstante, habrá de justificarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Que los ámbitos resultantes, por sus dimensiones y características de la ordenación, sean susceptibles de asumir independientemente las cesiones de suelo derivadas de la ordenación del Plan General o del Plan Parcial.
  - b) Que dentro de cada uno de los nuevos ámbitos resultantes sea posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización.
  - c) Que cada uno de los nuevos ámbitos tenga entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
  - d) En caso de subdivisión de ámbitos, que la diferencia de Aprovechamiento Medio entre los nuevos ámbitos con relación al ámbito global inicial, no sea superior al 15%.
4. El procedimiento de subdivisión o de creación de un ámbito de gestión podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados. La división de unidades deberá realizarse mediante la transformación de una innovación del Planeamiento General.
5. Si bien, conforme a lo anterior, cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable puede ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

### ***Artículo 3.6.7. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.***

Para cumplir los fines recogidos en el Capítulo III del Título III de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura de Constitución de Patrimonio Público de Suelo y con el objetivo concreto de la recuperación del casco antiguo de Madrigal de la Vera, el presente Plan General delimita un Área de Tanteo y Retracto que comprende el área de Protección Ambiental delimitada en los planos de ordenación.

## SECCIÓN 2: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS.

### ***Artículo 3.6.6.1. UA-1.***

Unidad de actuación de carácter industrial.

Uso global: industrial.

Ordenanza de aplicación propuesta: IND1 (INDUSTRIA MIXTA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00001.

Localización:



## PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 22.409 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Bruta: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL (15% de la superficie total ordenada).
  - Reserva de suelo para zonas verdes: 2.245 m<sup>2</sup>.
  - Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.118 m<sup>2</sup>.
  - Total reservas de suelo dotacional: 3.363 m<sup>2</sup>.
    - Cesión de Dotaciones: 1.118 m<sup>2</sup>.
    - Cesión zonas verdes: 2.245 m<sup>2</sup>.
    - Número plazas de aparcamiento: 114 plazas.
    - Número plazas de aparcamiento público: 57 plazas, de las cuales al menos 2 serán adaptadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Otras determinaciones: Número de naves industriales: 27 unidades.
  - Densidad de naves industriales: 12 naves/ha.
  - Se prevén al menos 114 plazas de aparcamiento, de las que al menos 57 tendrán carácter público.
  - Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.
  - Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
  - Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

### **Artículo 3.6.6.2. UA-2.**

- Unidad de actuación de carácter residencial.
- Uso global: residencial.
- Ordenanza de aplicación propuesta: RE (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE).
- Ámbitos de Aplicación:
  - Áreas Homogéneas: AH00002.
  - Localización:

**PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 17,928 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 62 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.793 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.793 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 3.586 m<sup>2</sup>.

Número plazas de aparcamiento: 90 plazas, incluidas las de carácter público.

Número plazas de aparcamiento público: 45 plazas, de las cuales al menos 2 serán adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 90 plazas de aparcamiento, de las que al menos 45 tendrán carácter público.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.3. UA-3.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanzas de aplicación propuestas: RE (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE), FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00003.

Localización:

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 12.657 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: 43 unidades.
- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.
  - Reserva de suelo para zonas verdes: 1.266 m<sup>2</sup>.
  - Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.266 m<sup>2</sup>.
  - Total reservas de suelo dotacional: 2.216 m<sup>2</sup>.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Otras determinaciones:
  - Se prevén al menos 65 plazas de aparcamiento, de las que al menos 33 tendrán carácter público, una plaza al menos será adaptada para vehículos de personas con movilidad reducida.
- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.
  - Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.
  - Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
  - Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.4. UA-4.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: RE (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00004.

Localización:

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 9.554 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Bruta: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



- Número de Viviendas: 33 unidades.
- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.
  - Reserva de suelo para zonas verdes: 956 m<sup>2</sup>.
  - Reservas de suelo para otras dotaciones: 956 m<sup>2</sup>.
  - Total reservas de suelo dotacional: 1.912 m<sup>2</sup>.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Otras determinaciones:
  - Se prevén al menos 48 plazas de aparcamiento, de las que al menos 24 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.
  - Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.
  - Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
  - Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.5. UA-5.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanzas de aplicación propuestas: FI (FAMILIAR INTENSIVA), FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00005.

Localización:

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 9.968 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Bruta: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: 34 unidades.
  - Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.
  - Reserva de suelo para zonas verdes: 997 m<sup>2</sup>.



Reservas de suelo para otras dotaciones: 997 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 1.994 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 50 plazas de aparcamiento, de las que al menos 25 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 2 serán adaptadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

#### **Artículo 3.6.6.6. UA-6.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanzas de aplicación propuestas: RE (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE), FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00006.

Localización:

#### **PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 7.778 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 26 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 778 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 778 m<sup>2</sup>.



Total reservas de suelo dotacional: 1.556 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 39 plazas de aparcamiento, de las que al menos 20 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

#### **Artículo 3.6.6.7. UA-7.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00007.

Localización:

#### **PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 6.513,91 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 22 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL (35 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificables).

Reserva de suelo para zonas verdes: 652 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 652 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 1.304 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.



— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 33 plazas de aparcamiento, de las que al menos 17 tendrán carácter público. y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.8. UA-8.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00008

Localización:

PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 11.653 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 40 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.166 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.166 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 2.332 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 59 plazas de aparcamiento, de las que al menos 30 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 2 serán adaptadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.



- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

### **Artículo 3.6.6.9. UA-9.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00009.

Localización:

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 5.720,52 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: 20 unidades.
- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.
  - Reserva de suelo para zonas verdes: 573 m<sup>2</sup>.
  - Reservas de suelo para otras dotaciones: 573 m<sup>2</sup>.
  - Total reservas de suelo dotacional: 1.146 m<sup>2</sup>.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Otras determinaciones:
  - Se prevén al menos 29 plazas de aparcamiento, de las que al menos 15 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.
- Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.



Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.10. UA-10.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH000010.

Localización:

**PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 4.231,42 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 14 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 424 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 424 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 848 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 22 plazas de aparcamiento, de las que al menos 12 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.11. UA-11.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanzas de aplicación propuestas: FE (FAMILIAR EXTENSIVA), FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00011.

Localización:

**PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 6.608 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 23 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 662 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 662 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 1.324 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 34 plazas de aparcamiento, de las que al menos 17 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.12. UA-12.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.



Ordenanza de aplicación propuesta: RE (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00012.

Localización:

PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 3.044 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 11 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 305 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 305 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 610 m.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 16 plazas de aparcamiento, de las que al menos 8 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.13. UA-13.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FE (FAMILIAR EXTENSIVA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00013.



Localización:

#### PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 6.672,62 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,38 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 10 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 668 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 508 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 1.176 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 27 plazas de aparcamiento, de las que al menos 14 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

#### **Artículo 3.6.6.14. UA-14.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00014.

Localización:

#### PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 7.896,8 m<sup>2</sup>.



- Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: 27 unidades.
- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.
  - Reserva de suelo para zonas verdes: 790 m<sup>2</sup>.
  - Reservas de suelo para otras dotaciones: 790 m<sup>2</sup>.
  - Total reservas de suelo dotacional: 1.580 m<sup>2</sup>.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Otras determinaciones:
  - Se prevén al menos 40 plazas de aparcamiento, de las que al menos 21 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.
  - Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.
  - Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
  - Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.15. UA-15.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00015.

Localización:

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 9.116,37 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: 31 unidades.
- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.



Reserva de suelo para zonas verdes: 912 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 912 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 1.824 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 46 plazas de aparcamiento, de las que al menos 24 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

### **Artículo 3.6.6.16. UA-16.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00016.

Localización:

#### **PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 4.742,35 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 16 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 475 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 475 m<sup>2</sup>.



Total reservas de suelo dotacional: 950 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 24 plazas de aparcamiento, de las que al menos 13 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

#### **Artículo 3.6.6.17. UA-17.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanzas de aplicación propuestas: RE (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE), FE (FAMILIAR EXTENSIVA), FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00017.

Localización:

PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 11.287,87 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 37 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.129 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.129 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 2.258 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.



— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 57 plazas de aparcamiento, de las que al menos 29 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.18. UA-18.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: RE (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE), FI (FAMILIAR INTENSIVA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00018.

Localización:

**PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 13.559,14 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,49 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 44 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.356 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.329 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 2.685 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 67 plazas de aparcamiento, de las que al menos 34 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.



- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

### **Artículo 3.6.6.19. UA-19.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00019.

Localización:

#### **PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 6.162,05 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: 21 unidades.
- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL
  - Reserva de suelo para zonas verdes: 617 m<sup>2</sup>.
  - Reservas de suelo para otras dotaciones: 617 m<sup>2</sup>.
  - Total reservas de suelo dotacional: 1.234 m<sup>2</sup>.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Otras determinaciones:
  - Se prevén al menos 31 plazas de aparcamiento, de las que al menos 16 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.



Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.20. UA-20.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00020.

Localización:

**PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 12.001 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 42 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.201 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.201 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 2.402 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 61 plazas de aparcamiento, de las que al menos 32 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.21. UA-21.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanzas de aplicación propuestas: FI (FAMILIAR INTENSIVA), FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00021.

Localización:

**PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 5.513,57 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 19 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 552 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 552 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 1.104 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 28 plazas de aparcamiento, de las que al menos 15 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.22. UA-22.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.



Ordenanza de aplicación propuesta: FI (FAMILIAR INTENSIVA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH000022.

Localización:

PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 3.266 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 11 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 327 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 327 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 654 m<sup>2</sup>.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 17 plazas de aparcamiento, de las que al menos 9 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

### **Artículo 3.6.6.23. UA-23.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00023.



Localización:

#### PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 16.420 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 57 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.643 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.643 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 3.286 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 83 plazas de aparcamiento, de las que al menos 42 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 2 serán adaptadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

#### **Artículo 3.6.6.24. UA-24.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanzas de aplicación propuestas: CH (RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO), FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00024.

Localización:

#### PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 5.569 m<sup>2</sup>.



- Edificabilidad Bruta: 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: 19 unidades.
- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.
  - Reserva de suelo para zonas verdes: 557 m<sup>2</sup>.
  - Reservas de suelo para otras dotaciones: 524 m<sup>2</sup>.
  - Total reservas de suelo dotacional: 1.081 m<sup>2</sup>.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Otras determinaciones:
  - Se prevén al menos 27 plazas de aparcamiento, de las que al menos 14 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.
  - Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.
  - Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
  - Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.25. UA-25.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanzas de aplicación propuestas: CH (RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO), RE (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE), FE (FAMILIAR EXTENSIVA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00025.

Localización:

**PARÁMETROS**

- Superficie Bruta: 11.523 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: 40 unidades.



— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.153 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.153 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 2.306 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 58 plazas de aparcamiento, de las que al menos 29 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

#### **Artículo 3.6.6.26. UA-26.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00026.

Localización:

#### **PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 4.217,89 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 14 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 422 m<sup>2</sup>.



Reservas de suelo para otras dotaciones: 422 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 844 m<sup>2</sup>.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 22 plazas de aparcamiento, de las que al menos 11 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

#### **Artículo 3.6.6.27. UA-27.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: RE (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00027.

Localización:

#### PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 3.801 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 13 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 381 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 381 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 762 m<sup>2</sup>.



— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 20 plazas de aparcamiento, de las que al menos 10 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.28. UA-28.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: RE (RESIDENCIAL EN ZONAS DE ENSANCHE).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH00028.

Localización:

**PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 3.286,57 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 11 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL

Reserva de suelo para zonas verdes: 329 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 329 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 658 m<sup>2</sup>.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 17 plazas de aparcamiento, de las que al menos 9 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.



- Sistema de actuación: Compensación.
- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.  
  
Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.  
  
Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.  
  
Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
  
Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.29. UA-29.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FA (FAMILIAR ADOSADA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH000029.

Localización:

PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 2.452 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: 8 unidades.
- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.  
  
Reserva de suelo para zonas verdes: 246 m<sup>2</sup>.  
  
Reservas de suelo para otras dotaciones: 246 m<sup>2</sup>.  
  
Total reservas de suelo dotacional: 492 m<sup>2</sup>.
- Otras determinaciones:  
  
Se prevén al menos 13 plazas de aparcamiento, de las que al menos 7 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.



Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

### **Artículo 3.6.6.30. UA-30.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FE (FAMILIAR EXTENSIVA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH000030.

Localización:

#### PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 12.047 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 34 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.205 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 964 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 2.169 m<sup>2</sup>.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 49 plazas de aparcamiento, de las que al menos 25 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 2 serán adaptadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.



Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.31. UA-31.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FE (FAMILIAR EXTENSIVA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH000031.

Localización:

**PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 8.824 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 25 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 883 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 706 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 1.589 m<sup>2</sup>.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 36 plazas de aparcamiento, de las que al menos 18 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 1 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.32. UA-32.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanza de aplicación propuesta: FE (FAMILIAR EXTENSIVA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH000032.

Localización:

**PARÁMETROS**

— Superficie Bruta: 12.671 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 36 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.268 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.014 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 2.282 m<sup>2</sup>.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 51 plazas de aparcamiento, de las que al menos 26 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 2 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

**Artículo 3.6.6.33. UA-33.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.



Ordenanza de aplicación propuesta: FE (FAMILIAR EXTENSIVA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH000033.

Localización:

PARÁMETROS

— Superficie Bruta: 19.802 m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad Bruta: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 56 unidades.

— Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.

Reserva de suelo para zonas verdes: 1.981 m<sup>2</sup>.

Reservas de suelo para otras dotaciones: 1.585 m<sup>2</sup>.

Total reservas de suelo dotacional: 3.566 m<sup>2</sup>.

— Otras determinaciones:

Se prevén al menos 80 plazas de aparcamiento, de las que al menos 40 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 2 serán adaptadas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

— Sistema de actuación: Compensación.

— Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública:  
Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.

Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.

Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

#### **Artículo 3.6.6.34. UA-34.**

Unidad de actuación de carácter residencial.

Uso global: residencial.

Ordenanzas de aplicación propuestas: CH (RESIDENCIAL EN CASCO CON HUERTO), FE (FAMILIAR EXTENSIVA), FA (FAMILIAR ADOSADA), IND1 (INDUSTRIA MIXTA).

Ámbitos de Aplicación:

Áreas Homogéneas: AH000034.



Localización:

#### PARÁMETROS

- Superficie Bruta: 28.437 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Bruta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad máxima de uso residencial: 8.218 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Edificabilidad máxima de uso industrial: 6.000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Total edificabilidad: 14.218 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Número de Viviendas: Número máximo de viviendas: 57 unidades.
  - Número máximo de naves industriales: 15 unidades.
- Cesiones: RESERVAS DE SUELO DOTACIONAL.
  - Reserva de suelo para zonas verdes: 2.844 m<sup>2</sup>.
  - Reservas de suelo para otras dotaciones: 2.844 m<sup>2</sup>.
  - Total reservas de suelo dotacional: 5.688 m<sup>2</sup>.
- Otras determinaciones:
  - Se prevén al menos 143 plazas de aparcamiento, de las que al menos 72 tendrán carácter público y de estas últimas al menos 3 será adaptada para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Porcentaje de aprovechamiento dedicado a vivienda de régimen de protección pública: Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública: 30%.
  - Cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.
  - Instrumento de desarrollo: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR.
  - Aprovechamiento medio: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Se considera una única área de reparto para todo el suelo urbano.

## CAPÍTULO 7

### SISTEMAS GENERALES

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

##### **Artículo 3.7.1. Titularidad y régimen urbanístico.**

Los terrenos calificados como sistemas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General.



En este Plan los Sistemas Generales pueden estar señalados sobre suelos de titularidad pública o privada. En este último caso, deberán, mediante el procedimiento reglamentario, ser obtenidos por la Administración actuante.

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

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

#### REGULACIÓN.

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

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

#### ***Artículo 3.7.2. Ejecución de los sistemas generales.***

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

1. Por la administración pública, correspondiendo al organismo o entidad competente, en función de la naturaleza específica de cada elemento del Sistema General.
2. Por los particulares, quedando su ejecución material asignada a los propietarios de los sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado.
3. En su caso, por los particulares adjudicatarios de concesiones administrativas en la prestación de servicios públicos.

En Suelo Urbanizable, los elementos de Sistema General cuyo coste de ejecución se asigna a los particulares, podrán ser ejecutados por el Ayuntamiento con anterioridad a la iniciativa de los propietarios. En tal caso, el coste de inversión quedará como un saldo a resarcir por los propietarios ante el Ayuntamiento como requisito previo indispensable para la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución. Dicho coste será actualizado conforme al IPC interanual por el tiempo transcurrido entre la ejecución de la actuación y la presentación de dicho proyecto.

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

#### ***Artículo 3.7.3. Sistema general de espacios libres públicos.***

Los Espacios Libres Públicos pueden admitir cierto tipo de instalaciones, conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Espacios Libres recogidas en la correspondiente ficha del Título 5 de la presente Normativa.



El diseño de las zonas verdes y ajardinadas se realizará conforme a los criterios de diseño indicados en el TÍTULO 2.CAPÍTULO 8 de la presente Normativa.

## CAPÍTULO 8

### CATÁLOGO

#### SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

##### ***Artículo 3.8.1. Introducción, objeto y alcance.***

El objeto de este documento es la protección y conservación de los bienes inmuebles que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales, paisajísticos, botánicos, forestales, agrícolas u otros, sean susceptibles de ser considerados como bienes catalogables con arreglo a lo dispuesto en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en los artículos 86.2 y 87 del Reglamento de Planeamiento y en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley Autonómica: LSA).

El objetivo de protección y conservación que se persigue se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación que, con carácter complementario de las establecidas en el Plan General de este Municipio o incluidas en el cuerpo de Normativa del Plan, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

La inclusión de este Catálogo de los bienes por él identificados implica su exclusión del conjunto de condiciones referidas en el párrafo anterior, a la vez que les hace objeto de las exenciones fiscales, subvenciones que se conceden a los bienes catalogados.

La entrada en vigor de este Catálogo implica asimismo para los bienes en él incluidos su exclusión parcial del régimen general de ruinas, a la vez que la declaración de utilidad pública que abre la vía a la expropiación forzosa que eventualmente podría llevarse a cabo en caso de incumplimiento grave de los deberes de conservación que la Ley establece, tal como se detalla y fundamenta en el artículo 4 de este documento.

##### ***Artículo 3.8.2. Infracciones.***

En aplicación del Reglamento de Disciplina Urbanística se considerarán infracciones urbanísticas el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados y las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en las normas de este Catálogo, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la corporación que se mencionan, para los distintos supuestos, de los arts. 57 y 58 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Será de aplicación específica a las infracciones sobre bienes catalogados toda la legislación relativa a disciplina urbanística y especialmente:



- El artículo 55.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el contenido de la documentación complementaria prescrita en este documento para los distintos tipos de actuaciones y para los expedientes de declaración de ruina.
- Los artículos 30 y 86 del mismo Reglamento para la reforma o demolición total o parcial de un elemento catalogado, ejecutadas sin licencia o sin sujeción a las determinaciones o fuera de los supuestos previstos en este documento.
- Los arts. 87 y 88 del repetido Reglamento para las actuaciones en zonas urbanas protegidas que, infringiendo las normas contenidas en sus respectivas ordenanzas específicas, relativas a condiciones de volumen, estéticas u otras, alteren los valores ambientales en ellas defendidas.

#### NORMAS GENERALES DE USO.

#### ***Artículo 3.8.1.3. Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles.***

Legislación vigente.

La Ley Autonómica, establece en su artículo 14 con carácter general entre otros, los siguientes deberes de los propietarios del suelo:

- "1. Destinar el suelo al uso preciso por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 2 del artículo anterior".
- "2. Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos".

El artículo 163 establece los deberes de conservación y rehabilitación:

- "1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo".
- "2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio".

"Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:



- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias”.

Los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina urbanística contienen determinaciones que desarrollan las arriba transcritas.

El límite del deber de conservación mencionado viene determinado por el artículo 165 de la Ley Autonómica, que dice:

“Se declarará ruina urbanística en los siguientes supuestos:

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

Deberes de los propietarios de los inmuebles.

En aplicación de las determinaciones legales antes referidas se consideran contenidas en el deber de los propietarios de cualquier tipo de inmueble:

- a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
- b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

Colaboración municipal y autonómica.

Si el coste de ejecución de las obras a que se refieren los apartados anteriores rebasara los límites establecidos en los mismos el propietario podrá requerir a la administración que sufrague el exceso.

Contribución de los inquilinos al deber de conservación.

Lo establecido en el punto anterior de este artículo relativo a los deberes de los propietarios de los inmuebles se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los inquilinos se derivan de la legislación vigente relativa a arrendamientos.

#### **Artículo 3.8.1.4. Deberes de conservación de los bienes catalogados.**

La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos de la actual legislación sobre arrendamientos urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma que se detallan en el artículo 4.2. de este documento.

Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el artículo 4.3. y en el tercer párrafo del 4.1. de este documento, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como en aplicación, entre otros, de los arts. 165 y 166 de la Ley Autonómica, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Los municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura podrán establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de la recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano en ellas existente y su revitalización social y económica, conforme establece el artículo 167 de la Ley Autonómica.

GRADOS DE PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DE ELEMENTOS.

#### **Artículo 3.8.1.5. Grado 1.º. Protección integral.**

Bienes a los que se aplica.

- Monumentos y agrupaciones declarados o con expediente de declaración incoado.
- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, amueblamientos, etc.

Determinaciones.

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado, dotándose excepcionalmente del uso o usos que, siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.



En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas en el artículo 3 de este documento, las de mantenimiento, de consolidación y de recuperación, con prohibición expresa de todas las demás.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicaciones, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento de la Consejería de Cultura competente en la materia.

Se consideran excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio arriba aludido con anterioridad a la concesión de licencia.

#### ***Artículo 3.8.1.6. Grado 2.º. Protección estructural.***

Bienes a los que se aplica.

- Aquellos edificios, elementos y agrupaciones que por su valor histórico o artístico o su calidad arquitectónica, constructiva o tipológica se singularizan dentro del casco o del municipio.

Determinaciones.

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendientes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Por ello se permiten, con carácter general, de entre las obras tipificadas en el artículo 3 de este documento, además de las autorizadas para el grado anterior, las obras de acondicionamiento.

Se considerarán excepcionales en los bienes catalogados con este grado de protección las actuaciones que, dentro de las permitidas, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de forma, color o textura y que afecten a la envolvente exterior o a los elementos estructurales y significativos, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio con anterioridad a la concesión de la licencia.

Al igual que para los elementos catalogados en grado 1.º, para éstos se prohíbe expresamente la fijación de elementos superpuestos y tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el Grado 1.º.

#### ***Artículo 3.8.1.7. Grado 3.º. Protección ambiental.***

Bienes a los que se aplica.

- Edificios que, aislados o en conjunto, conforman tramos o áreas de calidad, en buen o regular estado de conservación, aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos.
- Edificios que situados en áreas de calidad media o escasa, incluso presentando mal estado de conservación, reúnen constantes tipologías interesantes.
- Espacios urbanos de calidad destacada.

Determinaciones.

Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos que poseen.

Para ello se permitirán, de entre las actuaciones tipificadas en este documento, las enumeradas para los grados anteriores y también de reestructuración, así como las de ampliación en los términos que se recogen en el párrafo siguiente.

La existencia de una edificabilidad no consumada por la edificación protegida dará lugar a la autorización de obras de ampliación cuando, no existiendo protección de parcela que excluya esta posibilidad, se trate de aumento de ocupación en planta que afecte solamente a fachadas y espacios no visibles desde la vía pública. Las obras de ampliación que impliquen aumento de alturas o afecten a fachadas o zonas visibles desde espacios públicos se autorizarán solamente en los elementos en que junto a su catalogación dentro de este grado de protección aparezca reseñada alguna de estas posibilidades.

Se considerarán excepcionales para este grado de protección las propuestas de reestructuración que impliquen una intervención asimilable a la redistribución total del interior, por el riesgo de pérdida de los valores tipológicos que se supone posee el elemento protegido, excepcionalidad que dará lugar al repetido trámite de informe favorable de la Consejería de Cultura previo a la concesión de licencia.

Se autorizarán asimismo con carácter excepcional dentro de este grado de protección y se someterán por tanto al mismo trámite antes señalado las propuestas de actuación que, por imperativo de la reestructuración o acondicionamiento necesarios para adecuarlos a los nuevos usos propuestos, o por aplicación necesaria de técnicas o materiales distintos de los originales, den lugar a modificaciones en su envolvente exterior visible desde espacios público próximos o lejanos que, sin pérdida de los valores ambientales y tipológicos existentes, afecten a su composición, colores o texturas.

En relación a la fijación de elementos superpuestos, se repite para este grado la prohibición relativa a tendidos aéreos que se aplica a los dos grados anteriores y en cuanto a publicidad y alumbrado el diseño deberá asimismo orientarse al mantenimiento de los valores ambientales propios de este grado 3.º.

DEFINICIÓN DE TIPOS DE OBRA SOBRE B. CAT.

***Artículo 3.8.1.8. Obras de mantenimiento.***

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de huecos, materiales, colores, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canales y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

***Artículo 3.8.1.9. Obras de consolidación.***

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de seguridad, a la vez que las de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar, como en el tipo anterior, características formales ni funcionales.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo, o sustitución de elementos estructurales dañados tales como elementos de forjados, vigas, soportes, muros portantes, elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos, etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará como documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

***Artículo 3.8.1.10. Obras de recuperación.***

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes y reponiendo los originales.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dañados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación del elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá, además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:

- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento catalogado con planos en los que se señalen los puntos, zonas o instalaciones que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran, (acompañados, cuando sea posible, de detalles del proyecto original) y detalles del proyecto de restauración que permitan establecer comparación entre la solución existente (o la original) y la proyectada.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

#### ***Artículo 3.8.1.11. Obras de acondicionamiento.***

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen o lo caractericen como de una determinada época o tipología.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios en la decoración de las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o modernización de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectados por dichos cambios.

#### ***Artículo 3.8.1.12. Obras de reestructuración.***

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología en lo que no afecte a las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

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

La documentación relativa a este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con éstos.

#### ***Artículo 3.8.1.13. Obras de ampliación.***

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta o mediante el incremento del nº de plantas, de la altura de las existente o de los espacios bajo cubierta hasta agotar, en su caso, la edificabilidad permitida por las ordenanzas de la zona de que se trate.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación de la documentación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado y descripción escrita y fotográfica de su estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que presenten la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.

- La documentación que describa y valore el entorno próximo del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno, alcanzando, como mínimo, al tramo de calle o espacio urbano del que forme parte.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con éstos.

***Artículo 3.8.1.14. Obras de demolición sobre bienes incluidos en protección individualizada de elementos.***

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos tipos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento catalogado no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondientes.
- Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el segundo supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas, situación que se regula en el artículo 4 de este documento, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente solicitud de licencia, a la que deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina de las partes que se pretenden demoler tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruina en bienes catalogados que se regula en el artículo 4 de este documento.
- Proyecto descriptivo de la situación en que quedará el elemento catalogado una vez efectuada la demolición solicitada.

***Artículo 3.8.1.15. Compromisos de reedificación.***

Si la declaración de ruina de un elemento de protección individualizada contuviera determinaciones de recuperación, de reedificación o de acondicionamiento del solar, o si se previera que el vacío resultante de la demolición de un edificio incluido en cualquiera de las categorías de protección establecidas en este catálogo pudiera producir un impacto importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protegen, la demolición podrá condicionarse al compromiso de reedificación del solar.

Para ello el Ayuntamiento podrá requerir, en los casos en que por esta razón lo juzgue oportuno, y con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:



- Proyecto descriptivo de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler, que deberá ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica de la ordenanza correspondiente a esa área de protección y a las determinaciones de la declaración de ruina en su caso.
- Compromiso del solicitante de efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas acciones, se establezca de común acuerdo entre aquél y el Ayuntamiento. El cumplimiento de este compromiso podrá asegurarse mediante el establecimiento, por parte del Ayuntamiento, de garantías similares a las que se establecen para asegurar el cumplimiento de compromisos relativos a obras de urbanización de promotores particulares.

#### CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

##### ***Artículo 3.8.1.16. Efectos de la catalogación.***

La catalogación de los bienes identificados en este documento significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Legislación Urbanística ordena proteger, como se recoge en el primer párrafo del artículo 1 de este documento.

En base a la existencia de estos valores se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, (Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y también parcialmente del régimen general de declaración de estado ruinoso (arts. 165 de la Ley Autonómica y 23 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

Contemplado el supuesto de que el Ayuntamiento o la Junta de Extremadura pudieran verse obligados a aplicar el artículo 166 de la Ley Autonómica a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, y en aplicación del artículo 11.2.a. del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, se declara mediante la inclusión en este Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales, beneficios del art. 163 de la Ley Autonómica y demás normativa vigente relativa a esta materia.

##### ***Artículo 3.8.1.17. Conservación y expropiación forzosa.***

En aplicación de los arts. 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística el incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del artículo 166 de la Ley Autonómica, en consonancia con el artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento.

**Artículo 3.8.1.18. Estado ruinoso de los bienes catalogados.**

Se tendrá en cuenta las disposiciones del artículo 35 de la Ley 2/1999 en referencia a las ruinas y demoliciones que pudieran afectar a los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural, y en especial se considera, según apartado segundo del mencionado artículo, que toda declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente a la demolición del edificio; esta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Patrimonio.

En la reforma y/o obra nueva en edificios catalogados, en su tramitación, deberá hacerse referencia al artículo 34 de la Ley 2/1999, en lo que afecten a los inmuebles catalogados, debiendo haber un informe previo a la concesión de licencia preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura.

1. Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
  - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
  - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
2. Corresponderá al Municipio, teniendo en cuenta lo indicado anteriormente, la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados. El trámite de declaración de ruina se efectuará conforme al artículo 165 de la LSOTEX y reglamentos de desarrollo y Ley de Patrimonio.
3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística, además de atenerse a lo dispuesto en la Ley 2/1992 de Patrimonio Histórico y sin contradecir ésta, deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
4. Ruina física inminente.
  - Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o

edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

- El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.
- La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

#### MODIFICACIONES DEL CATÁLOGO.

##### ***Artículo 3.8.1.19. Ampliación del Catálogo.***

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele, y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, que podrá ir precedida de consulta a la Consejería de Cultura, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido informe de la Consejería de Cultura se elevará a aprobación provisional y por último a la definitiva de la Consejería de Cultura.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando, durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de edificio o terreno, pareciesen valores ocultos que indicaban la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente.

##### ***Artículo 3.8.1.20. Exclusión de un elemento catalogado.***

Para la exclusión de una pieza incluida en el Catálogo deberá presentarse, por la propiedad misma, solicitud firmada por el arquitecto (o técnico competente por razón de materia) que ésta designe y corroborada por el técnico municipal correspondiente en el sentido de que las razones por las que el elemento fue incluido carecen de vigencia. Dicha solicitud, tras ser aprobada por el Pleno Municipal, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo. No se entenderá en ningún caso motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el artículo 4 "Deberes generales de conservación de los bienes inmuebles" de este documento.

##### ***Artículo 3.8.1.21. Modificación de las condiciones de protección.***

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión, a partir de un informe del arquitecto o técnico municipal correspondiente y con la intervención vinculante del departamento autonómico competente allí mencionado.



## SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES.

**Artículo 3.8.3. Fichas del Catálogo.**

<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
Nº FICHA	
Ficha ED00001	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Calle Jose Antonio nº 3	
UTM:	
Ref. Catastral: 8471804	
TITULAR: ESTANISLAO DE TENA TARRAQUE	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Casa popular en manzana cerrada entre medianeras, de tres plantas de altura.	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificación entre medianeras USO: vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: inclinada teja árabe
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Elementos Discordantes: E. Conservación: <b>Malo</b> Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
Situación:	Fotografía:

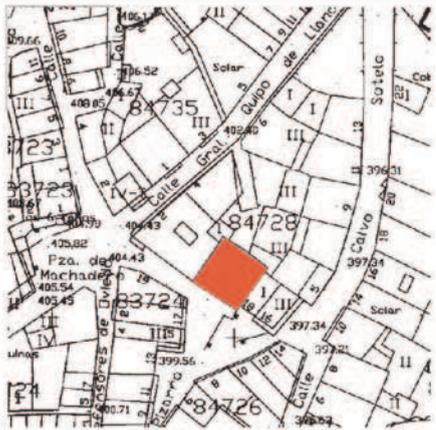




**Parámetros Extensos**

Estructura: Muros de carga y forjados de madera



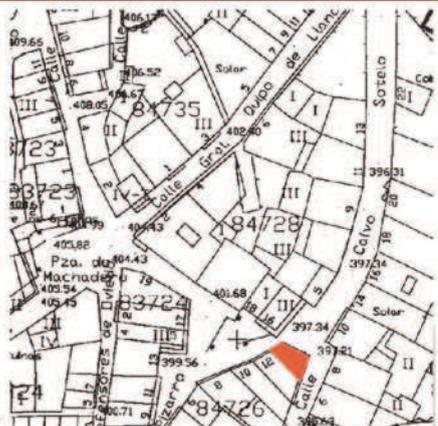
<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
<b>Nº FICHA</b>	
Ficha ED00002	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Calle Francisco Pizarro nº 20	
UTM:	
Ref. Catastral: 8472813	
TITULAR: Laurentino Casado Araujo	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Casa solariega de tres plantas de altura, de fachada enfoscada y pintada y composición de los huecos de simétricos.	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificación entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA:
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Balconadas en planta primera	
Elementos Discordantes:	
E. Conservación: Bueno.	
Intervenciones realizadas:	
Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas: Pintura en fachada.	
Uso Permitido:	
 <p>Situación:</p>	 <p>Fotografía:</p>



**Parámetros Extensos**

Estructura: Muros de carga y forjados de madera



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
<b>Nº FICHA</b>	
FichaED00003	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Calle Francisco Pizarro nº 14	
UTM:	
Ref. Catastral: 8472606	
TITULAR: Antonia Casado Perona.	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Edificio de muros de mampostería y sillares en las esquinas en planta baja y muros de entramados de madera en el resto.	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificación entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES: Casa de tres plantas d...
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclined con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Balconadas en planta primera	
Elementos Discordantes:	
E. Conservación: Bueno.	
Intervenciones realizadas:	
Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas: Eliminación de cableados por fachada y otros el...	
Uso Permitido:	
 <p>Situación:</p>	<p>Fotografía:</p> 

**Parámetros Extensos**

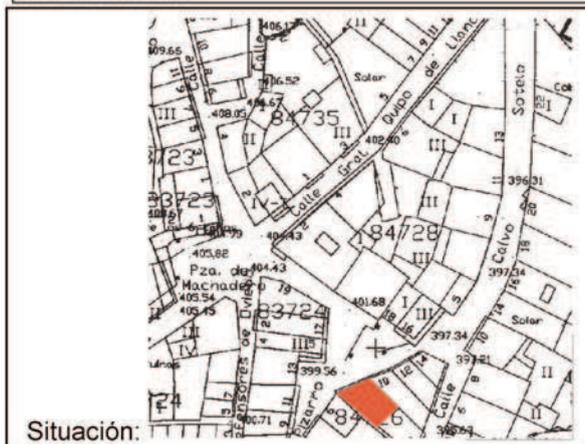
Características Formales: Casa de tres plantas de altura y planta bajo cubierta con huecos en fachada, con tres fachadas a calles diferentes.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera

Actuaciones Aconsejadas: Eliminación de cableados por fachada y otros elementos de instalaciones.



<h1>PM</h1>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
Nº FICHA	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
Ficha ED00004	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Calle Francisco Pizarro nº 8	
UTM:	
Ref. Catastral: 8472603	
TITULAR: Elena Rodriguez Castaño	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: En una vivienda remodelada se conserva en una ventanita junto a la puerta, una reja artística aunque de factura tosca. Esta cerrada en todo su cont...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: TIPOLOGÍA GEN.: USO: DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES: Reja
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclinada con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: CARPINTERÍA: VARIOS:
Elementos singulares: Elementos Discordantes: E. Conservación: Bueno. Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección.	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas: Adcentamiento de la fachada de la casa, median...	
Uso Permitido:	



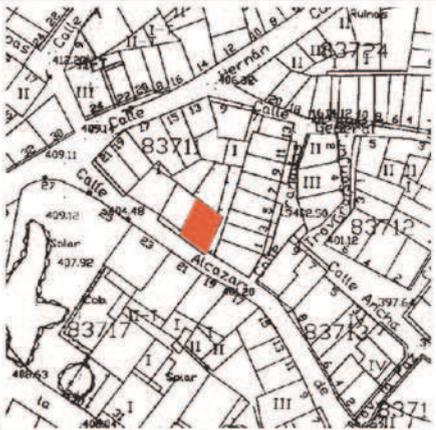
**Parámetros Extensos**

Descripción General: En una vivienda remodelada se conserva en una ventanita junto a la puerta, una reja artística aunque de factura tosca. Esta cerrada en todo su contorno, tiene un círculo central y la parte baja de rombos. La parte superior es curva con tres remates siendo la cruz central.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera

Actuaciones Aconsejadas: Adecentamiento de la fachada de la casa, mediante la reparación del enfoscado y pintura en general.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
<b>Nº FICHA</b>	
Ficha ED00005	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Calle Alcazar de Toledo nº 3	
UTM:	
Ref. Catastral: 8371402	
TITULAR: Santiago Vázquez Rubio.	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: casa con paredes de mampostería revocada en la planta baja y entramados revocados en la p. primera y segunda. Puerta de cantería en p. baja, con ...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificio entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclined con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Solanas en planta primera y segunda. Dintel con insc...	
Elementos Discordantes:	
E. Conservación: Bueno.	
Intervenciones realizadas:	
Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas: Sustitución de la chapa ondulada de cubierta de...	
Uso Permitido:	
 <p>Situación:</p>	 <p>Fotografía:</p>

**Parámetros Extensos**

Descripción General: casa con paredes de mampostería revocada en la planta baja y entramados revocados en la p. primera y segunda.

Puerta de cantería en p. baja, con inscripción en el dintel: "año de 1832" con cruz de calvario central y a la derecha una ventana moderna.

En planta primera una solada sobre cuarterones con barandilla de madera, cuatro pies derechos, los centrales con zapatas y que sostiene otra solana en la planta segunda.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera

Elementos Singulares: Solanas en planta primera y segunda.

Dintel con inscripción.

Actuaciones Aconsejadas: Sustitución de la chapa ondulada de cubierta de la solana de p. segunda, por teja árabe.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
Nº FICHA	
Ficha ED00006	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN: LOCALIZACIÓN: Calle Alcazar de Toledo nº 12-14 UTM: Ref. Catastral: <b>8371102</b> TITULAR: <b>Gregorio Seco Carrasco.</b> REGIMEN DE TENENCIA: <b>PRIVADA</b>	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: P. Baja: Muro de mampostería vista y sillares en esquina. Puerta adintelada y una ventana con jambas y antepecho de cantería y dintel de madera. P...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificio entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclínada con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Solanas en planta segunda. Elementos Discordantes: E. Conservación: Bueno. Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
Situación: <b>situacion</b>	
Fotografía:	



### **Parámetros Extensos**

Descripción General: P. Baja: Muro de mampostería vista y sillares en esquina. Puerta adintelada y una ventana con jambas y antepecho de cantería y dintel de madera.

P. primera: Muro entramado y piezas de adobe con una ventana de madera y otra abalconada con barandilla de hierro.

P. segunda: Solana en vuelo sobre cuartones, barandilla de madera liso y dos pies derechos que sustentan un tejazoz en mal estado. En el extremo derecho tabique de cerramiento de piezas de adobe. En la fachda lateral, muro de entramado y adobe en p. 1º y 2º. con alero inclinado según las dos vertientes del tejado.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera



<h1>PM</h1>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
Nº FICHA	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
Ficha ED00007	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Calle Alcazar de Toledo nº 15	
UTM:	
Ref. Catastral: 8371705	
TITULAR: Brigada Rodriguez Vázquez	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Casa que se adapta al giro que hace la calle, por lo que tiene el tercio izquierdo de fachada retranqueado. las paredes son de mampostería en p. b...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificio entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclined con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Dinteles con inscripción. Entramados de madera vistos. Elementos Discordantes: E. Conservación: Bueno. Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
<p>Situación:</p> 	<p>Fotografía:</p> 

**Parámetros Extensos**

Descripción General: Casa que se adapta al giro que hace la calle, por lo que tiene el tercio izquierdo de fachada retranqueado. las paredes son de mampostería en p. baja y entramados vistos en el resto de la fachada.

En planta baja una puerta con dintel en cantería con inscripción "año 1843", y ventana con dintel inscrito "año de 1884".

En planta primera una ventana abalconada con barandilla de madera y dos ventanas cuadradas.

En planta segunda un pequeño balcón o terraza con fachada retranqueada con puerta y barandilla de madera.

En la zona izquierda de la fachada, una ventana cuadrada de madera alero formado con elementos de madera y en el faldón de cubierta una chimenea de ladrillo visto.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera



<h1>PM</h1>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
Nº FICHA	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
Ficha ED00008	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Plaza de España nº 12	
UTM:	
Ref. Catastral: 8371305	
TITULAR: Martín Morno Fraile y hermanos.	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Vivienda popular transformada que conserva una solana de madera en la planta alta o segunda con una puerta con dintel en cantería con inscripción "...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: TIPOLOGIA GEN.: Dintel de cantería USO: DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA:
Materiales:	REVESTIMIENTOS: CARPINTERÍA: VARIOS:
Elementos singulares:	
Elementos Discordantes:	
E. Conservación: Bueno.	
Intervenciones realizadas:	
Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
<p>Situación:</p> 	<p>Fotografía:</p> 



**Parámetros Extensos**

Descripción General: Vivienda popular transformada que conserva una solana de madera en la planta alta o segunda con una puerta con dintel en cantería con inscripción "año de 1836"



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
Nº FICHA	
FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS	
Ficha ED00009	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN: LOCALIZACIÓN: Plaza de España nº 10 UTM: Ref. Catastral: 83711405 TITULAR: Quirino Toledano Romero REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Vivienda actualmente remodelada que conserva una puerta adintelada en cantería. El vano semitapiado para adaptarlo a la puerta moderna. En el dinte...	DENOMINACIÓN HISTÓRICA: Nº DE PLANTAS: TIPOLOGÍA GEN.: USO: DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA:
Materiales:	REVESTIMIENTOS: CARPINTERÍA: VARIOS:
Elementos singulares: Elementos Discordantes: E. Conservación: Bueno. Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
Situación: 	Fotografía: 

**Parámetros Extensos**

Descripción General: Vivienda actualmente remodelada que conserva una puerta adintelada en cantería. El vano semitapiado para adaptarlo a la puerta moderna. En el dintel un resalte interior con cartela en blanco y fecha a ambos lados "año de 1831".



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
<b>Nº FICHA</b>	
Ficha ED00010	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Plaza de España 9	
UTM:	
Ref. Catastral: 8371304	
TITULAR: Angeles Peña Casado.	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Edificio situado en la zona en una esquina oeste de la Plaza. Esta construido con muros de mampostería revocada y sillares en las esquinas de la p...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificio entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclínada con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados Mamp... CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Dintel con inscripción. Entramados de madera vistos.... Elementos Discordantes: E. Conservación: Bueno. Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
<p>Situación:</p> 	<p>Fotografía:</p> 

**Parámetros Extensos**

Descripción General: Edificio situado en la zona en una esquina oeste de la Plaza. Esta construido con muros de mampostería revocada y sillares en las esquinas de la planta baja con muros entramados en el resto de las plantas.

P. baja: Una puerta con jambas y dintel monolíticos; en este último una cartela blanca enmarcada con un resalte inteno. A los lados una inscripción: año de 1846"

P. primera: Una ventana de madera abalconada.

P. segunda: Solana sobre cuartones, barandilla de madera labrada y tres pies derechos de madera con zapata sostienen la viga de madera donde descansan los canes del faldón de la cubierta.

En la fachada lateral, una puerta remodelada que pudiera pertenecer a una antigua cuadra. En la planta primera dos ventanas y en la planta segunda una ventana abalconada con barandilla de madera y dos ventanucos.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera

Revestimientos: Enfoscados y pintados

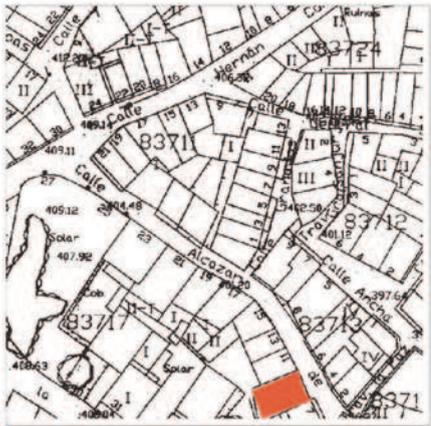
Mampostería de piedra vista en p. baja

Elementos Singulares: Dintel con inscripción.

Entramados de madera vistos.

Solana en p. segunda.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	<b>Nº FICHA</b>
Ficha ED00011	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN: LOCALIZACIÓN: Calle Alcazar de Toledo nº 9 UTM: Ref. Catastral: 8371702 TITULAR: Manuel Sánchez Peña REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Muro de mampostería enfoscada en planta baja y en el resto, muros de entramados de madera y grandes piezas de adobe como material de cerramiento. ...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificio entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclineda con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados Mamp... CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Entramados de madera vistos. Solana en p. primera Elementos Discordantes: E. Conservación: Regular Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección Actuaciones prohibidas: Actuaciones aconsejadas: Eliminación de los cableados de fachada. Repa... Uso Permitido:	
Situación:	Fotografía:
	

**Parámetros Extensos**

Descripción General: Muro de mampostería enfoscada en planta baja y en el resto, muros de entramados de madera y grandes piezas de adobe como material de cerramiento.

En planta baja una puerta y una ventana, ambas con dintel de madera.

En planta primera una solana en el plano de la fachada con barandilla de madera.

En planta segunda o bajo cubierta dos pequeños vanos que se adintelan con el durmiente donde apoya el alero de la cubierta.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera

Revestimientos: Enfoscados y pintados

Mampostería de piedra vista en p. baja

Actuaciones Aconsejadas: Eliminación de los cableados de fachada.

Reparación del enfocado en planta baja.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
<b>Nº FICHA</b>	
Ficha ED00012	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN: LOCALIZACIÓN: Calle General SanJurjo nº 1 UTM: Ref. Catastral: 8371213 TITULAR: Angel Cordobés Castañares REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Casa en esquina con muros revocados. Conserva una puerta con dintel en cantería e inscripción "año de 1860" con caliz central labrado. En planta s...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificio entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclined con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados  CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Solana en p. segunda. Elementos Discordantes: E. Conservación: Bueno Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas: Demolición de la solana.	
Actuaciones aconsejadas: Sustitución o cubrición de la chapa ondulada en...	
Uso Permitido:	
Situación:	Fotografía:

**Parámetros Extensos**

Descripción General: Casa en esquina con muros revocados. Conserva una puerta con dintel en cantería e inscripción "año de 1860" con caliz central labrado.

En planta segunda destaca una gran solana que recorre las dos fachadas de la casa. En la fachada principal esta solana descansa sobre vigas ménsulas de madera y en la otra sobre cuarterones; en ambas fachadas hay tablas recortadas de protección, barandilla de protección con barrotes torneados y pies derechos con zapatas para sostener el tejeroz (hoy con chapa ondulada). La solana tiene dos puertas en cada fachada.

Sobre el alero de la solana aparece una planta bajo cubierta, con muro revocado, una ventana y alero en ambas fachadas.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera

Actuaciones Aconsejadas: Sustitución o cubrición de la chapa ondulada en cubierta por teja árabe.

Eliminación de los cableados de fachada.

Mantenimiento del maderamen de la solana.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	<b>Nº FICHA</b>
Ficha ED00013	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN: LOCALIZACIÓN: Calle san Roque nº 7 UTM: Ref. Catastral: 8371503 TITULAR: Felipe Zabala Alonso REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA <b>Sí</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: En una casa popular hoy remodelada, se conserva una puerta tapiada en su mitad izquierda, que tiene un dintel de cantería con inscripción " año sw ...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: TIPOLOGIA GEN.: USO: DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA:
Materiales:	REVESTIMIENTOS: CARPINTERÍA: VARIOS:
Elementos singulares: Elementos Discordantes: E. Conservación: <b>Bueno</b> . Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: <b>Arquitectura popular</b>	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL	
Actuaciones permitidas: <b>Las correspondientes al nivel de protección</b>	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
Situación: 	Fotografía: 

**Parámetros Extensos**

Descripción General: En una casa popular hoy remodelada, se conserva una puerta tapiada en su mitad izquierda, que tiene un dintel de cantería con inscripción " año sw 1852" y cruz de calvario central.



<h1>PM</h1>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>Nº FICHA</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
Ficha ED00014	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Calle Capitán Dorado nº 15	
UTM:	
Ref. Catastral: <b>8471009</b>	
TITULAR: Juana Vázquez Redondo	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Casa entremedianeras, de dos plantas de altura y planta bajo cubierta. Construida con muros de mampostería en la planta baja, aparejada con sillare...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 2 TIPOLOGIA GEN.: Edificio entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclinada con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados  CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Sillares de la planta baja. Entramados vistos de las ... Elementos Discordantes: E. Conservación: Bueno Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas: Eliminación o ocultación de las piezas de sille...	
Actuaciones aconsejadas: Eliminación de los cableados de fachada.	
Mante...	
Uso Permitido:	
Situación: 	Fotoografía: 

**Parámetros Extensos**

Descripción General: Casa entremedianeras, de dos plantas de altura y planta bajo cubierta. Construida con muros de mampostería en la planta baja, aparejada con sillares de piedra formando los huecos de la puerta de entrada y su dintel inscrito "año de 1869" y muros entramados vistos en el resto de la fachada

La planta primera vuela sobre la vía pública dejando ver su estructura de forjado formado por cuarterones de madera y muros de carga de entramados y piezas de cerramiento enfoscadas y pintadas.

Alero formado con elementos de madera.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera

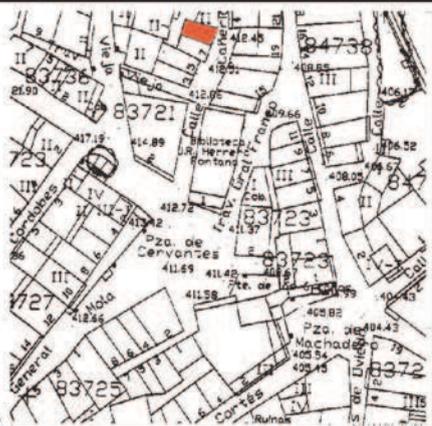
Elementos Singulares: Sillares de la planta baja.  
Entramados vistos de las plantas primera y bajo cubierta.

Actuaciones Prohibidas: Eliminación o ocultación de las piezas de sillería

Actuaciones Aconsejadas: Eliminación de los cableados de fachada.  
Mantenimiento del maderamen de los entramados, aleros y carpinterías.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
<b>Nº FICHA</b>	
Ficha ED00015	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Calle Cañería Nueva nº 9	
UTM:	
Ref. Catastral: 8373507	
TITULAR: Román Ruiz Acosta	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Casa entremedianeras, de tres plantas de altura. Construida con muros de mampostería en la planta baja, y entramados de madera y adobe o ladrill...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificio entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclínada con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados  CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Entramados vistos de las plantas primera y segunda.	
... Elementos Discordantes: Paños de cerramiento de ladrillo visto en fachada. E. Conservación: Regular Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas: Eliminación de los cableados de fachada.	
Mante...	
Uso Permitido:	
Situación:	Fotografía:



**Parámetros Extensos**

Descripción General: Casa entremedianeras, de tres plantas de altura.

Construida con muros de mampostería en la planta baja, y entramados de madera y adobe o ladrillo enfoscados en planta primera y segunda.

En planta baja una puerta con dintel de madera y dos ventanas.

la planta primera y segunda vuela sobre la calle dejando ver las vigas de madera que forman el forjado de suelo de p. primera.

En planta primera tres ventanas de madera y en planta segunda otra tres ventanas, dos de las cuales a la derecha de la fachada en una zócalo donde existía una solada, actualmente cerrada con ladrillo visto.

Por encima de esta zona, sobresale otra planta destinada a sobrado o espacio bajo cubierta.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera

Elementos Singulares: Entramados vistos de las plantas primera y segunda.

Elementos vistos de madera en fachada.

Actuaciones Aconsejadas: Eliminación de los cableados de fachada.

Mantenimiento del maderamen de los entramados, aleros y carpinterías.

Recuperación de la antigua solana, eliminando los paños de ladrillo visto en fachada.

Reparaciones del enfoscado y pintado.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
Nº FICHA	
Ficha ED00016	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Calle General Franco nº 19	
UTM:	
Ref. Catastral: 8373314	
TITULAR: Crescencia Ramos Rodríguez	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Casa entremedianeras, de tres plantas de altura más espacio bajo cubierta. Construida con muros de mampostería en la planta baja, y entramados de ...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificio entre medianeras USO: Vivienda DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga y forjados d... CUBIERTA: Inclínada con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados  CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares: Solana en planta segunda. Silleras vistas en formaci... Elementos Discordantes: Cerramiento opaco en barandillas de solana. E. Conservación: Malo Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas: Eliminación de los cableados de fachada. Mante...	
Uso Permitido:	
Situación: 	Fotoqrafia: 

**Parámetros Extensos**

Descripción General: Casa entremedianeras, de tres plantas de altura más espacio bajo cubierta. Construida con muros de mampostería en la planta baja, y entramados de madera y adobe o ladrillo enfoscados en planta primera, segunda y bajo cubierta.

En planta baja una puerta con dintel de piedra inscrita "año de 1883" y formación de ventana en cantería.

La planta primera enfoscada y pintada, con una ventana balconera con reja en hierro y dos ventanas a los lados.

En planta segunda una solana en voladizo sobre cuartones con barandilla de tablas recortadas y seis pies derechos con zapatas,; el extremo derecho es el tabique de cerramiento de adobe.

Tejaroz con alero en mal estado y muro entramado revocado con dos puertas y una ventana.

Estructura: Muros de carga y forjados de madera

Elementos Singulares: Solana en planta segunda.

Sillerías vistas en formación de huecos.

Elementos vistos de madera en fachada.

Actuaciones Aconsejadas: Eliminación de los cableados de fachada.

Mantenimiento del maderamen visto en fachada.

Restauración de la solana, reparaciones del revoco de fachada y medianeras vistas.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	<b>Nº FICHA</b>
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN: LOCALIZACIÓN: Calle Cuatro Caminos nº 1-3-5-7 UTM: Ref. Catastral: 8671101-02-03 TITULAR: Varios titulares REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA <span style="float: right;">Sí</span>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Edificio unitario que alberga varias viviendas con un mismo esquema. La fachada trasera y la sur de mampostería vista en la planta baja y primera, ...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 3 TIPOLOGIA GEN.: Edificio entre medianeras USO: Viviendas DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga CUBIERTA: Inclínada con teja árabe
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Enfoscados y pintados y mam... CARPINTERÍA: Aluminio y madera. VARIOS:
Elementos singulares: Elementos Discordantes: E. Conservación: Bueno Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Zonas de ensanche del casco antiguo.	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección Actuaciones prohibidas: Actuaciones aconsejadas: Uso Permitido:	
<b>Situación:</b> 	<b>Fotografía:</b> 

**Parámetros Extensos**

Descripción General: Edificio unitario que alberga varias viviendas con un mismo esquema. La fachada trasera y la sur de mampostería vista en la planta baja y primera, de adobe en la segunda. La fachada principal y la norte igual, pero revocadas, sillares bien cuadrados en las esquinas.

**FACHADA PRINCIPAL:**

- .- Planta baja. Cuatro puertas de cantería adinteladas y dos ventanas de cantería.
- .- primera. Solana que ocupa el 80% de la fachada, sobre cuartones, barandilla de madera, una puerta, cinco ventanas con arco rebajado de ladrillo y dos pequeñas dependencias, pies derechos para sosten de la segunda planta.
- .- Segunda. Solana con barandilla de madera, cuatro puertas enmarcadas en ladrillo y pies derechos con zapata que sustentan el alero que es prolongación de la cubierta a dos aguas.

**FACHADA TRASERA:**

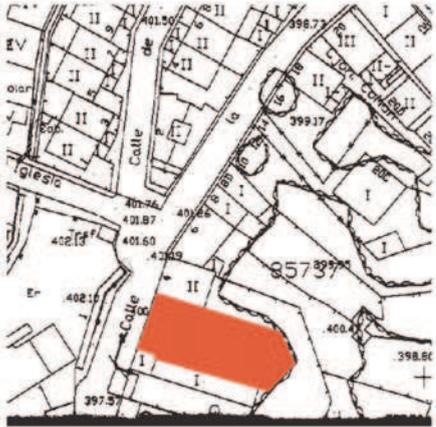
- P. baja: cuatro ventanas cuadradas y una rectangular de cantería.
- P. primera. Cinco ventanas con ladrillo en arco rebajado y clave de cantería.

**FACHADA NORTE.**

- .- P. baja. una ventana en cantería
- .- P. primera. Un balcón con barandilla de hierro
- .- P. segunda. una ventana con arco rebajado de ladrillo.

Revestimientos: Enfoscados y pintados y mampostería vista.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
Nº FICHA	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
Ficha ED00018	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Calle Iglesia.	
UTM:	
Ref. Catastral: <b>8573723</b>	
TITULAR: Obispado	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA.	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: Iglesia renacentista con elementos góticos y modernistas, compuesta por tres naves de cuatro tramos y torre de sección cuadrada en el lateral. Con...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: 1 TIPOLOGIA GEN.: Edificio aislado de uso rel... USO: RELIGIOSO DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Muros de carga. CUBIERTA: Inclinada con teja árabe.
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Mampostería y sillería vis... CARPINTERÍA: Madera VARIOS:
Elementos singulares:	
Elementos Discordantes:	
E. Conservación: Bueno	
Intervenciones realizadas:	
Descripción del entorno: Arquitectura popular.	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
Situación: 	Fotografía: 

**Parámetros Extensos**

Descripción General: Iglesia renacentista con elementos góticos y modernistas, compuesta por tres naves de cuatro tramos y torre de sección cuadrada en el lateral.

Construida en muros de mampostería y sillerías, actualmente vistas.

Puertas: la del coro con arco de medio punto. La de la epístola de cantería con arco carpanel, dotado de sendas arquivoltas con sus correspondientes columnillas, basas y capiteles góticos. Además se adorna con una fila de pometeados parecidos a los que se aprecian en los pilares internos

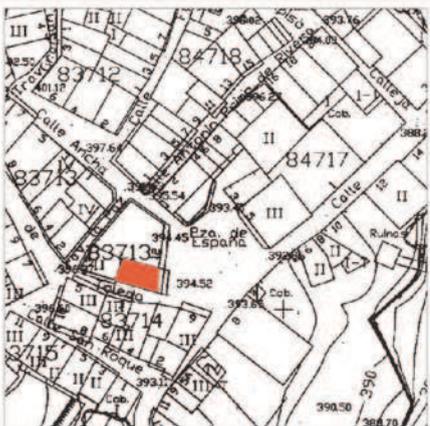
La pila bautismal es de cantería y está labrada. Data del Siglo XVI al igual que otra menor que contiene el agua bendita.

El Templo ha sido totalmente reconstruido hace algunos años, aprovechando elementos del edificio antiguo.

Tipología Gen.: Edificio aislado de uso religioso

Revestimientos: Mampostería y sillería vista.

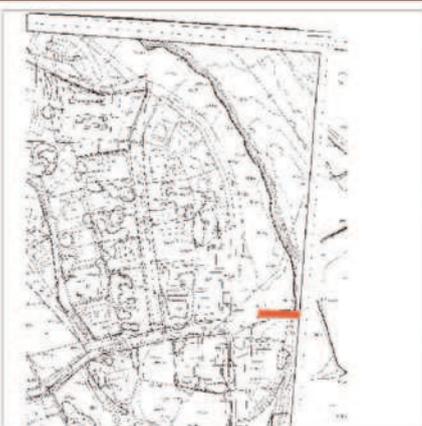


<h1>PM</h1>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
Nº FICHA	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
Ficha ED00019	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Plaza de España nº 11	
UTM:	
Ref. Catastral: 8371304	
TITULAR: Octavio Blanco Rodríguez	
REGIMEN DE TENENCIA: PRIVADA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: En una casa popular hoy remodelada, se conservan dos solanas transformadas en parte. La puerta con jambas de cantería y dintel monolítico con inscr...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: TIPOLOGIA GEN.: USO: DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA:
Materiales:	REVESTIMIENTOS: CARPINTERÍA: VARIOS:
Elementos singulares: Elementos Discordantes: E. Conservación: Bueno. Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: Arquitectura popular	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas:	
Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
<p>Situación:</p> 	<p>Fotografía:</p> 

**Parámetros Extensos**

Descripción General: En una casa popular hoy remodelada, se conservan dos solanas transformadas en parte. La puerta con jambas de cantería y dintel monolítico con inscripción: "JUSTO JOSAE/ AÑO 1822" con cruz de calvario central.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	<b>Nº FICHA</b>
	Ficha ED00020
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN:	
LOCALIZACIÓN: Garganta Alardos, cerca de la carretera C-501	
UTM:	
Ref. Catastral:	
TITULAR: PÚBLICA	
REGIMEN DE TENENCIA: PÚBLICA	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
Sí	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: De un solo ojo y gran altura. la fábrica es de sillares bien escuadrados en el arco y a los lados, mientras que el pretil es de mampostería. En un ...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: TIPOLOGIA GEN.: Puente USO: PÚBLICO DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: Arco de sillares. CUBIERTA:
Materiales:	REVESTIMIENTOS: Mampostería y sillería vis... CARPINTERÍA: VARIOS:
Elementos singulares:	
Elementos Discordantes:	
E. Conservación: Bueno	
Intervenciones realizadas:	
Descripción del entorno: Paisaje natural junto a un área urbana de ensan...	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL	
Actuaciones permitidas: Las correspondientes al nivel de protección	
Actuaciones prohibidas: Construcciones e instalaciones que desfiguren el...	
Actuaciones aconsejadas: Limpieza de la vegetación existenet en las junt...	
Uso Permitido:	
Situación: 	Fotografía: 

**Parámetros Extensos**

Descripción General: De un solo ojo y gran altura. la fábrica es de sillares bien escuadrados en el arco y a los lados, mientras que el pretil es de mampostería. En un lateral tiene dos machones en cantería, uno por cada lado del puente.

Su calzada remodelada en cantos rodados tomados con mortero de cemento, tiene doble pendiente ascendente hacia la clave del arco.

Antiguamente discurría por el puente una calzada romana procedente del Puerto del Pico en la provincia de Ávila.

Revestimientos: Mampostería y sillería vista.

Descripción del Entorno: Paisaje natural junto a un área urbana de ensanche.

Actuaciones Prohibidas: Construcciones e instalaciones que desfiguren el entorno inmediato del elemento catalogado.

Actuaciones Aconsejadas: Limpieza de la vegetación existenet en las juntas del mampuesto.



<b>PM</b>			
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>			Nº FICHA
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>			Ficha 1ED21
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>			
DENOMINACIÓN: LOCALIZACIÓN: <b>Repartidas por todo el casco urbano.</b> UTM: Ref. Catastral: TITULAR: <b>Excmo. Ayuntamiento de Madrigal de la Vera.</b> REGIMEN DE TENENCIA: <b>PÚBLICA</b>			
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>			
FIGURA DE PROTECCIÓN			
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/			
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA		<b>No</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>			
DESCRIPCIÓN: <b>A lo largo de todo el casco urbano, discurren pequeños cursos de agua que afloran a la superficie bien a través de canalizaciones construidas para ...</b>		DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: TIPOLOGIA GEN.: <b>Fuentes</b> USO: <b>PÚBLICO</b> DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:	
Sistema constructivo:		CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA:	
Materiales:		REVESTIMIENTOS: CARPINTERÍA: VARIOS:	
Elementos singulares: Elementos Discordantes: E. Conservación: Intervenciones realizadas: Descripción del entorno: <b>Paisaje natural junto a un área urbana de ensan...</b>			
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>			
NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL Actuaciones permitidas: <b>Las correspondientes al nivel de protección</b> Actuaciones prohibidas: <b>Costrucciones e instalaciones que desfiguren el...</b> Actuaciones aconsejadas: <b>Limpieza de la vegetación existenet en las junt...</b>			
Uso Permitido:			

**Parámetros Extensos**

Descripción General: A lo largo de todo el casco urbano, discurren pequeños cursos de agua que afloran a la superficie bien a través de canalizaciones construidas para controlar su cauce, de forma natural y puntualmente a diversas fuentes de diferentes tamaños y formas.

Las fuentes del área consolidada están todas nominadas, algunas de ellas tiene una gran connotación histórica, como la Fuente Los Perales.

Es una característica peculiar que un pequeño conjunto urbano posea una densidad tan elevada de fuentes. Es un motivo por lo cual además de lo indicado anteriormente que merezcan una protección especial y medidas potenciadoras para que Madrigal se identifique, además de por su riqueza arquitectónica, por elementos significativos como las fuentes y sus cursos de agua urbano.

Descripción del Entorno: Paisaje natural junto a un área urbana de ensanche.

Actuaciones Prohibidas: Construcciones e instalaciones que desfiguren el entorno inmediato del elemento catalogado.

Actuaciones Aconsejadas: Limpieza de la vegetación existente en las juntas del mampuesto.



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
Nº FICHA	
Ficha ED22	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN: LOCALIZACIÓN: .-DEHESA DEL GAMO ( INDETERMINADO. HALLAZGO AISLADO) .- EL CARDELILLO (HIRRO II. NECRÓPOLIS) UTM: Ref. Catastral: TITULAR: REGIMEN DE TENENCIA:	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: .- DEHESA DEL GAMO (INDETERMINADO. HALLAZGO AISLADO)  Coordenada UTM: X. 299.921,2592 Y: 4.444.888,6889 Hallazgos casuales que indica...	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: TIPOLOGIA GEN.: USO: DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA:
Materiales:	REVESTIMIENTOS: CARPINTERÍA: VARIOS:
Elementos singulares: Elementos Discordantes: E. Conservación: Intervenciones realizadas: Descripción del entorno:	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN Actuaciones permitidas: Actuaciones prohibidas: Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
Situación:	Fotografía:

**Parámetros Extensos**

Descripción General: .- DEHESA DEL GAMO (INDETERMINADO. HALLAZGO AISLADO)

Coordenada UTM: X: 299.921,2592 Y: 4.444.888,6889

Hallazgos casuales que indican la presencia de yacimiento. Punta de lanza de bronce. Nº de registro 2887. Taza de bronce. Nº de registro 2888.

Libro de inventario del museo de Cáceres.

.- EL CARDENILLO ( HIERRO II. NECRÓPOLIS)

Coordenada UTM: X:299.114,4993 Y: 4.447.622,4368 Z:391,922

En las proximidades de la margen derecha de la garganta de Alardos. Zona muy transitada y urbanizada.

Necrópolis ( Rodríguez Díaz et. al. 1992: 537)

RODRIGUEZ DÍAZ A.; ENRIQUE NAVASCUÉS, J.J. (1992): "Necrópolis protohistóricas de Extremadura". Congreso de Arqueología Ibérica. Las Necrópolis , Madrid 10991. Madrid: 531-562



<b>PM</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	
Nº FICHA	
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	
AH00025	
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN: LOCALIZACIÓN: UTM: Ref. Catastral: TITULAR: REGIMEN DE TENENCIA:	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN: <b>Area inscrita en el conjunto de suelo urbano consolidado conformada tanto por edificios que aislados o en su conjunto conforman tramos o áreas de c...</b>	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: TIPOLOGIA GEN.: USO: DESTINO: DATACIÓN: CARACTERÍSTICAS FORMALES:
Sistema constructivo:	CIMENTACIÓN: ESTRUCTURA: CUBIERTA:
Materiales:	REVESTIMIENTOS: CARPINTERÍA: VARIOS:
Elementos singulares: Elementos Discordantes: E. Conservación: Intervenciones realizadas: Descripción del entorno:	
<b>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
NIVEL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	
Actuaciones permitidas: Actuaciones prohibidas: Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
Situación:	Fotografía:

**Parámetros****Extensos**

Descripción General: Área inscrita en el conjunto de suelo urbano consolidado conformada tanto por edificios que aislados o en su conjunto conforman tramos o áreas de calidad en buen o regular estado de conservación, aun cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos, como por edificios que aun estando en áreas de calidad arquitectónica destacada o presentar mal estado de conservación, reúnen constantes tipológicas interesantes. También se incluye en esta zona ambiental lo espacios públicos de calidad destacada que envuelven a estas edificaciones.



TÍTULO 4  
ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA  
CAPÍTULO 1  
GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO

**Artículo 4.1.1. Generalidades.**

Tendrán carácter de ordenación detallada los siguientes contenidos:

- La ordenación urbanística detallada, que deberá contener las condiciones particulares de ocupación y volumen, las condiciones estéticas de las edificaciones, las condiciones de higiene, las condiciones de calidad y dotaciones de la edificación, la determinación de las rasantes y las alineaciones en suelo urbano consolidado y las características y diseño de los elementos de la infraestructura.

Podrá contener en el planeamiento de desarrollo:

- Las ordenanzas de carácter particular de un sector de suelo urbanizable.
- El trazado pormenorizado de la trama urbana.
- Los espacios públicos y dotaciones comunitarias de carácter local para el suelo urbano consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.

**Artículo 4.1.2. Objeto y contenido.**

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, complementando las definiciones de los Títulos 1 y 2 de la presente Normativa, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por este Plan General en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por el Plan General para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente Título.

1. En el Suelo Urbano tales condiciones tienen carácter de Ordenanzas de edificación.
2. En el Suelo Urbanizable tienen carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
3. En el Suelo No Urbanizable tienen carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

**Artículo 4.1.3. Condiciones de ocupación y volumen.**

OCUPACIÓN DEL ÁREA DE RETRANQUEO DE LA PARCELA.

A. A la alineación exterior.

El área de retranqueo de la alineación exterior únicamente podrá ser ocupada por:



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

#### B. A los linderos interiores.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

1. Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta centímetros (50 cm) la rasante de la calle o el terreno.
2. Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta centímetros (50 cm) en cualquier punto de la rasante del terreno.
3. Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
4. Escalones de acceso a la planta baja, con un máximo de tres.
5. Aleros de cubierta, con un máximo de 60 cm en el área de retranqueo.
6. Pistas y elementos deportivos de hasta dos metros y medio (2,5 m) de altura de cualquier elemento construido.

#### CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

No computarán como superficie edificable:

1. Los sótanos y semisótanos.
2. Las entreplantas, excepto en las viviendas unifamiliares.
3. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
4. Los soportales y pasajes.
5. Los espacios bajo cubierta, si bien deberán cumplir las condiciones correspondientes de esta normativa.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

1. Balcones y miradores; no computan.



2. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
3. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
4. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.

Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computara en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente están techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

#### MEDICIÓN DE LA ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

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

##### 1. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN:

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

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

##### 2. APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

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

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

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

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



por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.

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

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

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

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

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

#### 5. OTRAS CONDICIONES:

1. Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (3 m) para la altura de cumbrera ( $h_1$ ), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
2. En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria ( $h'$ ), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m).
3. Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en esta normativa.

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

Cuando el saneamiento de la calle discorra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.



## ENTREPLANTAS.

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

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- a) En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- b) El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.
- c) En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- d) Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros.
- e) Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real pisable.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

### A. Plantas tipo:

1. Mínimo 260 cm.
2. Máximo 300 cm.

### B. Plantas bajas:

1. Mínimo 300 cm.
2. Máximo 400 cm.

### C. Planta semisótano:

1. Mínimo 260 cm.
2. Máximo: No se define.

### D. Planta sótano:

1. Mínimo 230 cm.
2. Máximo: no se define.

E. Entreplantas: la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos sesenta centímetros (260 cm), pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos treinta



centímetros (230 cm) en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

#### CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.

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

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30°) sexagesimales.
- Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de las buhardillas o buhardas reguladas en la presente normativa.
- El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria Hs. Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.
- En las edificaciones con tres fachadas a viario público no será necesario construir una cubierta a tres aguas, permitiéndose el hastial triangular.
- Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de sesenta centímetros (60 cm).
- El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince centímetros (15 cm), excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán de teja cerámica, curva o plana, de coloración roja. Excepcionalmente, en los usos industriales se permitirán otros materiales, con coloraciones adecuadas a las condiciones del entorno.
- Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
- Se establece una dimensión máxima de tres metros lineales (3 m) para la altura de cumbrera, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera.
- Quedan prohibidas las cubiertas planas en más de un 20% de la superficie total de la cubierta, la zona plana no podrá tener un impacto visual en la percepción del edificio desde el viario público. En la zona del casco histórico sólo podrán realizarse terrazas en cubierta hacia el patio posterior, nunca en el faldón delantero. En cualquier caso el faldón deberá ser continuo. Las separaciones mínimas al alero, cumbrera y laterales serán de 1 metro.

#### CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

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



## 1. ELEMENTOS DECORATIVOS.

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

## 2. ELEMENTOS TÉCNICOS.

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

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

## BUHARDILLAS O BUHARDAS.

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

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

- Las buhardas deberán disponerse a una distancia mínima entre ellas de cinco metros (5 m), medidos entre sus ejes, y a un mínimo de metro y medio (1,5 m) de los extremos de la fachada a la que se abren.
- El frente de la buharda en el plano vertical correspondiente a la fachada del edificio, tendrá una anchura máxima de ciento ochenta centímetros (180 cm), medidos horizontalmente.
- En las fachadas situadas sobre la alineación exterior o visibles desde espacio público las buhardas o buhardillas deberán integrarse en la composición y ritmo de los huecos de las demás plantas.
- La anchura del hueco deberá estar en consonancia con las necesidades de iluminación y ventilación del espacio interior, no siendo de dimensión superior a un metro (1 m).



- La cubierta de las buhardas se resolverá empleando los mismos tipos de pendiente que el resto de la cubierta y rematándose con idéntico material que el resto del tejado, pudiendo ser a dos o a tres aguas.
- Las buhardas pueden ser sustituidas por ventanas inclinadas, adaptadas a la pendiente de la cubierta (tipo Velux), sin que sobresalgan más de veinte centímetros (20 cm) del plano de ésta.
- La cumbrera de la buharda deberá ser horizontal, debiendo mantener una distancia mínima de la cumbrera de la cubierta de 0,50 metros.

#### CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela.

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

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

Los cuerpos volados situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

#### MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior.



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

- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera, fundición...), siendo conforme a lo indicado en esta normativa.
- La longitud total de los cuerpos volados de un edificio no superará el 50% de la longitud total de la fachada.

Los miradores situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

#### BALCONES.

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

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

- En calles con ancho menor o igual a seis (6) metros, se permiten vuelos de 30 centímetros.
- En calles de ancho mayor de seis (6), se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de ochenta (80) centímetros.
- La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.
- No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.
- El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
- La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de



cerrajería de aluminio o PVC, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar.

- La longitud total de todos los cuerpos volados de un edificio no superará el 50% de la longitud total de la fachada.
- En caso de existir encintado de acera, la parte volada del balcón habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.

Los balcones situados en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

#### TERRAZAS Y SOLANAS

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

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

- No tengan una profundidad superior a dos metros (2 m), medidos desde el plano de fachada.
- Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte centímetros (120 cm).
- En calles con ancho menor o igual a seis (6) metros, se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación de hasta 30 centímetros.
- En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación de hasta 80 centímetros.
- La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.
- La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza, será de un (1) metro.
- En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Así mismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente.
- Excepto en zonas de ordenanza de tipologías unifamiliares, las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.
- La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo o similar. En



todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC.

Las terrazas situadas en el interior de la parcela deberán cumplir las condiciones volumétricas anteriores, fijándose un vuelo máximo de sesenta centímetros (60 cm), no pudiendo invadir las áreas de retranqueo obligadas por la ordenanza zonal.

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

No obstante, cuando se propongan soluciones arquitectónicas propias de la zona verata, en cuanto a la construcción de una solana, en la forma y materiales tradicional, podrá eximirse del cumplimiento de las determinaciones anteriores previo informe favorable de la Consejería de Cultura.

#### ALEROS DE CUBIERTA.

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

Los aleros volados en edificaciones aisladas en el interior de la parcela podrán tener una dimensión máxima de sesenta centímetros (60 cm). Podrán invadir el espacio de retranqueo de la edificación con un máximo de treinta centímetros (30 cm).

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

#### PASAJES.

Se definen los pasajes como espacios cubiertos de uso público interiores a la parcela edificable, que comunican entre sí dos espacios públicos atravesando el interior de la parcela por debajo de la edificación en ella construida. Jurídicamente, son espacios de dominio privado que soportan una servidumbre de uso público.

Se dispondrán pasajes en aquellos lugares donde expresamente se indica en los planos de ordenación de este Plan General.

Los pasajes habrán de cumplir las siguientes condiciones:

1. Su altura libre mínima, medida desde cualquier punto del techo totalmente terminado hasta su proyección vertical sobre el pavimento, será de trescientos centímetros (300 cm).
2. Su anchura libre mínima, medida horizontalmente entre los cerramientos laterales que delimitan el pasadizo, será de cuatrocientos centímetros (400 cm).
3. La fachada de los locales y portales de viviendas a los que se acceda desde el pasaje, se resolverá de tal manera que un mínimo del 80% de su superficie vertical será acristalada a excepción de los situados en el casco histórico, que conservarán su carácter tradicional.



4. Los pasajes dispondrán de iluminación durante las 24 horas del día, debiendo garantizarse mediante iluminación artificial unos niveles mínimos de luminancia de quince luxes (15 lux), medidos en el punto más desfavorable del pasaje respecto de las luminarias.
5. Los pasajes tendrán un carácter exclusivamente peatonal, quedando prohibido el tránsito de vehículos rodados. En particular, se prohíbe expresamente el acceso de vehículos a garajes a través de estos pasajes.

#### **Artículo 4.1.4. Condiciones estéticas generales.**

##### NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

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

##### FACHADAS.

###### A. Composición.

Cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando estas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio.

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

###### B. Materiales.

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

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



- 3) Piedra natural en trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.
- 4) Barro, en forma de adobe o tapial, exclusivamente en Suelo No Urbanizable.
- 5) En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento cincuenta (150) centímetros.
- 6) Las plantas bajas no podrán dejarse con cerramiento provisional a la espera de ser ocupadas por locales comerciales, en todos los casos deberán al menos instalarse las carpinterías de los huecos, debidamente acristaladas, y el resto de los paños deberán cumplir las condiciones de materiales y calidad del resto de la fachada.

#### C. Carpintería y cerrajería.

- 1) La carpintería de ventanas se resolverá en función de la zona ordenanza correspondiente, prohibiéndose aluminio anodizado o PVC en zonas de ordenanza residenciales, aluminio o PVC en color blanco o colores claros en las ordenanzas Residencial en casco con huerto, residencial en casco sin huerto y área de protección ambiental.
- 2) Siempre que la fachada esté situada sobre la alineación exterior, la carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.
- 3) Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas.
- 4) Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
- 5) Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC.
- 6) Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.
- 7) Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado, acero inoxidable o PVC.
- 8) Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

#### D. Persianas.

El oscurecimiento de las estancias en el casco antiguo deberá producirse mediante contraventanas y postigos, exteriores o interiores.



En otras zonas se permitirán también persianas enrollables de aluminio térmico o madera, con las mismas condiciones de acabado y color que tengan la carpintería y cerrajería del edificio. En ningún caso se permitirá la visión exterior de los tambores de estas persianas enrollables.

#### E. Medianeras vistas.

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

#### F. Otras condiciones.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el Título 3 - Capítulo 6 sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

#### ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

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

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

#### A. Marquesinas.

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

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

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

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

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

#### B. Toldos.

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



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

Todos los toldos de un edificio, a excepción de aquellos situados en los locales comerciales, deberán ser del mismo color exterior. En el caso de no existir acuerdo de la Comunidad de Propietarios, el primer toldo que se instale marcará la pauta para los sucesivos.

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

#### C. Muestras.

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

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

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

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

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

#### D. Banderines.

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

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

Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte centímetros (220 cm) en cualquiera de sus



puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta centímetros (150 cm), medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta centímetros (40 cm) del bordillo de calzada.

#### E. Otros elementos.

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

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

#### CERRAMIENTOS DE PARCELA.

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

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1) Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco mínimo de 0,5 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,20 m sobre la rasante del terreno en cada punto.
- 2) En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela solo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cincuenta centímetros (50 cm) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).
- 3) Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción que se edifique en el interior de la parcela, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.
- 4) Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.
- 5) En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.
- 6) Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

**Artículo 4.1.5. Condiciones de higiene.****DEFINICIÓN.**

Son condiciones de higiene en la edificación aquellas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

**CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL.**

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones higiénicas detalladas en la Norma 4 del Anexo Único del Decreto 195/1999, sobre condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de Extremadura.

**CONDICIONES DE LOS LOCALES.**

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

- 1) Tener huecos a calle o plaza.
- 2) Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.
- 3) Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

**CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.**

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle.

En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en esta Normativa.

**VENTILACIÓN FORZADA.**

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

- 1) Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.



2) Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de la presente Normativa.

3) Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

#### EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases.

No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un metro (1 m) por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince metros (15 m) del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

De modo particular los locales destinados a aparcamientos públicos o privados cumplirán lo establecido para este uso en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura.

#### PATIOS DE LUCES.

Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

Los patios cumplirán las condiciones recogidas en la Norma 1.1 del Decreto 195/1999, sobre condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de Extremadura.

#### ***Artículo 4.1.6. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.***

##### DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar



un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

#### CONDICIONES GENERALES PARA EL USO RESIDENCIAL.

Para los locales y edificaciones destinados a vivienda, serán de aplicación las condiciones para instalaciones detalladas en la Norma 5 del Anexo Único del Decreto 195/1999, sobre condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de Extremadura.

#### CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.

##### A. Estanqueidad de las edificaciones.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento.

Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que, situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

##### B. Aislamiento térmico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

##### C. Aislamiento acústico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en el título 7 del presente Plan General.

Quedan excluidas de la anterior obligación las nuevas construcciones que por sus características de utilización deban de permanecer abiertas por alguno de sus lados.

Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el suelo urbano, urbanizable, o No Urbanizable a menos de 200 m de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.



#### CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso.

Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente.

Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros día por habitante.

En ningún caso se concederán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el RD 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

#### CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.

##### A. Dotación mínima.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte.

Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan.

En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación.

Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento de Baja Tensión.

##### B. Localización de los centros de transformación.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:

###### 1. En todo tipo de suelos urbanos y urbanizables:

- a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
- b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando —bajo o sobre rasante— las vías o espacios públicos (zonas verdes).



2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:

- a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
- b. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.

3. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

C. Centralización de contadores.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad.

Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en las Normas Técnicas, de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.

A. Aguas residuales.

En general toda instalación se ajustará a la normativa existente y en particular a lo regulado en el Decreto 195/1999 de la Junta de Extremadura, de condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro.

En el suelo no urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes.

Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el suelo urbano o Urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasa y fangos.

Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término. En todos los casos el Ayuntamiento deberá aprobar previamente el sistema de neutralización de los vertidos industriales.



## B. Cuartos de basuras.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de seis (6) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza.

Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 0,70 m, debiendo preverse mayores dimensiones en función de las necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

## CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.

### A. Accesibilidad.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (artículos 16 a 27).

### B. Portales y accesos.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura.

Los accesos y espacios comunes en los edificios de vivienda cumplirán las prescripciones contenidas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad y en todo caso deberán contar con una altura mínima libre de 2,50 metros.

Los portales dispondrán de espacio suficiente para facilitar la ubicación o el acceso a los siguientes servicios: buzones de correspondencia, cuarto de contadores de electricidad, cuarto de contadores y elementos precisos para el abastecimiento de agua y, en su caso, cuarto de contenedores de basura.

Los portales tendrán una anchura mínima de doscientos (200) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores en vivienda colectiva. En viviendas unifamiliares esta dimensión podrá reducirse hasta ciento cincuenta (150 cm).

Los distribuidores de acceso a distintos locales tendrán un ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (artículos 16 a 27).



### C. Escaleras.

Las escaleras se ajustarán a las condiciones establecidas por la Norma 1.2 del Anexo Único del Decreto 195/1999, sobre condiciones mínimas de habitabilidad en la Comunidad de Extremadura. A los efectos de esta regulación, las escaleras de edificios de usos distintos del residencial se asimilarán a las de edificios de vivienda colectiva.

En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (artículos 16 a 27).

### D. Salidas de emergencia.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas.

Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por las normas y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI, al reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de decorarse, en su caso, con materiales ignífugos.

### CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

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

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

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

Para las promociones con un elevado número de plazas de aparcamiento se establece la posibilidad de una puesta en uso escalonada de la superficie total del garaje. Se deberá edificar la totalidad del mismo, acondicionando su interior por fases no inferiores a 60 plazas de aparcamiento.

En el caso de obras de acondicionamiento parcial el proyecto deberá contener la parte de instalaciones y medidas correctoras que le puedan corresponder para el funcionamiento de la totalidad del garaje; las instalaciones comunes deberán ubicarse en zonas comunes.



## CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.

### A. Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

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

El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada clave.

Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un metro (1 m) del bordillo de la calle.

### B. Condiciones de cuartos de calderas.

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

Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

### C. Elementos técnicos de instalaciones complementarias.

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

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

### D. Portero automático.

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

### E. Antenas y servicios de telecomunicación.

Conforme al Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los Servicios de Telecomunicación, todos los edificios deberán contar con una infraestructura común propia que permita:

1. La captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión, tanto terrestres como vía satélite, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio.



2. El acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

Estos requisitos habrán de cumplirse en todos los edificios de uso residencial o no, sean o no de nueva construcción, que estén acogidos o deban acogerse al régimen de propiedad horizontal; así como en todos aquellos que total o parcialmente hayan sido objeto de arrendamiento por plazo superior a un año, salvo los que alberguen una sola vivienda.

En edificios de nueva planta, la previsión de estas instalaciones deberá incluirse en el proyecto que se presente con la solicitud de licencia, tanto en lo relativo a su definición técnica como en lo referente a su valoración en el presupuesto.

En el resto de edificios se estará a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la mencionada Ley 1/1998.

En todos los casos se prohíbe la instalación de antenas en las fachadas de las edificaciones visibles desde el espacio público.

#### F. Servicios postales.

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

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

#### G. Climatización.

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

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

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

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

#### H. Prevención de incendios.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI de Prevención contra incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en el presente Plan.

En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

**Artículo 4.1.7. Condiciones específicas en zona de influencia de carreteras autonómicas.**

Se cumplirá lo dispuesto en la Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura y demás Normativa específica.

## CAPÍTULO 2

## CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO

## SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL

**Artículo 4.2.1. Determinación de rasantes.**

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cual de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

Para el viario en Suelo Urbano Consolidado que en el momento de la aprobación definitiva del presente Plan General se encuentre ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquellas que estén materializadas.

Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota alimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, debiéndose establecer entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

## CAPÍTULO 3

## ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

## SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

**Artículo 4.3.1. Firmes.**

Generalmente, se preferirán los firmes mixtos por las considerables ventajas que ofrecen, seguidos de los flexibles, especialmente cuando existan servicios bajo la calzada y sea conveniente acortar el plazo de ejecución.

Cuando se prevea la utilización de un microaglomerado como capa de rodadura el espesor de esta capa se descontará del espesor total del pavimento recomendado. Asimismo, si para el sellado de la base se emplea simple o doble tratamiento superficial, éste se descontará del espesor de la capa de rodadura equivalente. Este mismo caso se dará cuando el espesor de la sub-base sea superior al recomendado, lo que se traducirá en una disminución del espesor equivalente de la base.

Por las características del terreno natural se dispondrá, salvo justificación en contra, una primera capa de arena de río que actuando como filtro evite la contaminación del firme por las arcillas. Además, cuando se prevea la existencia de filtraciones o corrientes de agua se colocarán drenes porosos longitudinales con desagüe a la red de alcantarillado.

Cuando sea preciso efectuar un refuerzo del firme existente, este se ejecutará con mezcla bituminosa de espesor no inferior a cinco centímetros (5 cm).

En las zonas de estacionamiento no se aconseja el empleo de pavimentos continuos asfálticos. Las juntas que se prevén en estos pavimentos se dispondrán convenientemente para orientar mejor el aparcamiento.

Los materiales de pavimentación se elegirán de acuerdo con un código funcional que distinga la categoría del espacio: circulación, peatonal, estancia de personas, estancia de vehículos, uso conjunto de personas y vehículos. Se procurará diferenciar las vías más importantes mediante la utilización de diferentes materiales y colores de aceras y tipos de plantaciones.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano de tal forma que no resalten sobre el mismo.

#### ***Artículo 4.3.2. Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.***

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta centímetros (150 cm). En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos centímetros (300 cm).

Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

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

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

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

La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta centímetros (180 cm). Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos centímetros (2 cm). Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta centímetros (180 cm) de ancho por ciento veinte centímetros (120 cm) de largo.

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.

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

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

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados cerámicos, de piedra o de hormigón.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm o adoquines de granito, o piedras naturales.

El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm.

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

En cualquier caso se tendrá en cuenta las limitaciones y exigencias definidas en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Protección de la Accesibilidad en Extremadura.

#### **Artículo 4.3.3. Calles de coexistencia.**

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

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

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

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

En cualquier caso se tendrá en cuenta las limitaciones y exigencias definidas en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Protección de la Accesibilidad en Extremadura.

**Artículo 4.3.4. Calles con separación de tránsito.**

Las aceras tendrán un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

- En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,10 m, salvo casos excepcionales.
- En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de un metro (1 m), diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a un metro (1 m) en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán bolardos.

La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo:

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

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

En cualquier caso se tendrán en cuenta las limitaciones y exigencias definidas en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Protección de la Accesibilidad en Extremadura.

**Artículo 4.3.5. Accesibilidad.**

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de



peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas.

En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Protección de la Accesibilidad en Extremadura.

#### ***Artículo 4.3.6. Vados permanentes.***

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaja de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

A cada costado de los vados de pasos de peatones, se colocará una franja de baldosas especiales, de un ancho total de ochenta centímetros (80 cm) y de una longitud igual al ancho de la acera, para que los invidentes puedan saber por el tacto que se encuentran en un paso especial para peatones y una franja igual se colocará en todo el borde exterior del badén. Igualmente se colocarán estas baldosas en los accesos, escaleras o rampas, en las paradas de autobuses, en los cruces de calles, etc.

#### ***Artículo 4.3.7. Señales verticales.***

Cualesquiera señales, postes, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de noventa centímetros (90 cm). Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte.

Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez centímetros (210 cm).

En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para tranquilidad de los invidentes.

Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un metro (1 m) para permitir el paso de una silla de ruedas.

#### ***Artículo 4.3.8. Mobiliario urbano.***

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales.

La disposición de dichas instalaciones deberá permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas.



Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten conservación.

Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo, para facilitar los juegos infantiles. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta centímetros (50 cm).

#### **Artículo 4.3.9. Ajardinamiento de las vías.**

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones.

Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos centímetros (2 cm).

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

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

La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos metros (2 m), siendo la distancia entre ejemplares (marco de plantación) mayor de seis metros (6 m).

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

#### **Artículo 4.3.10. Disposición de los servicios en aceras.**

El esquema de la página siguiente establece la disposición relativa de todos los servicios urbanos, excepto el alcantarillado que se situará preferentemente bajo la calzada.

Cuando no se disponga de la anchura mínima de quinientos veinte centímetros (520 cm) para colocar los servicios como se indica, se situarán éstos en las dos aceras procurando respetar las distancias y posiciones relativas indicadas en dicho esquema y teniendo en cuenta las observaciones que se indican, a continuación, para cada servicio (debiéndose corroborar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras).

##### **1. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

- a. Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.
- b. Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.
- c. Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.



d. La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro n.º 1.

## 2. RED DE DISTRIBUCIÓN DE GAS.

a. Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

b. La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

c. La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en el Cuadro n.º 2.

## 3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

## 4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

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

CUADRO N.º. 1

SEGUNDA LA SEGUNDA CANALIZACIÓN			SEPARACIÓN ENTRE CONDUCTORES ELÉCTRICOS Y POSICIÓN RELATIVA CONDUCTORES	
CANALIZACIÓN DE SERVICIOS			DISTANCIA MÍNIMA EN PLANTA	
DISTANCIA MÍNIMA EN CRUCE			ELÉCTRICOS Y 2ª CANALIZACIÓN	
GAS	AGUA	TELÉFONO	0,20 metros	0,20 metros
El conductor eléctrico estará a mayor profundidad				
OTRO CONDUCTOR ELÉCTRICO			0,25 metros	0,25 metros

Cuadro n.º.1

CUADRO N.º.2

TIPO DE TUBERÍA DE GAS		PRESIÓN DE SERVICIO		SEPARACIÓN
CON OTRAS CANALIZACIONES SUBTERRÁNEAS				
PROXIMIDAD MÍNIMA EN CRUCE				PROXIMIDAD MÍNIMA EN PLANTA
Alta PRESIÓN	BAlta PRESIÓN A	>12 bar	4 bar < p < 12 bar	
0,40 metros	0,20 metros			
Media Presión B	Media Presión A	Baja Presión	0,4 bar < p < 4 bar	0,05
bar < p < 0,4 bar	p < 0,05 bar		0,20 metros	0,10
metros				

**Artículo 4.3.11. Criterios de diseño de las zonas ajardinadas.**

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación.

El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.
2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.
3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada cuatro (4) hectáreas. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.
4. En parques de superficie superior a tres (3) hectáreas deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.
5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.
6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a sesenta (60) por sesenta (60) centímetros.
7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.
8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético de la escena urbana; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño de la plaza.
9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.
10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m, pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

**Artículo 4.3.12. Características de la red de agua.**

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

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

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

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

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

#### ***Artículo 4.3.13. Red de alcantarillado: materiales de las tuberías.***

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de amianto-cemento.
- Tubos de hormigón en masa.
- Tubos de hormigón armado.
- Tubos de gres.
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV).
- Tubos de polietileno.
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

#### ***Artículo 4.3.14. Red de alcantarillado: zanjas.***

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta metros (1,50 m) cuando se recojan aguas negras y de un metro (1 m) cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro metros (4 m).



En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta centímetros (50 cm) desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve metros (9 m) de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada.

Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un metro (1 m) tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias.

Las anchuras A de zanja según diámetros serán:

ø (cm)				A (mt)			
30	40	50	60	0,70	0,80	0,90	1,00

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón pobre H-50 de quince (15) centímetros de espesor. En los 4 primeros tipos de tubos antes indicados, se considera más adecuado el lecho de hormigón pobre que la cama de gravilla.

El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Proctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Proctor Normal.

#### **Artículo 4.3.15. Red de alcantarillado: juntas.**

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquellos.

En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

#### **Artículo 4.3.16. Red de alcantarillado: presión interior.**

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a



caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm<sup>2</sup>).

**Artículo 4.3.17. Red de alcantarillado: acometidas domiciliarias.**

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. En cualquier caso, se realizarán siempre bajo la supervisión de los Servicios técnicos Municipales y cumpliendo las siguientes condiciones:

- 1) El diámetro interior del albañal no será en ningún caso inferior a 30 centímetros de diámetro.
- 2) Deberá instalarse un sifón general en cada edificio para evitar el paso de gases y múridos.
- 3) Entre la acometida del albañal y el sifón general del edificio se dispondrá obligatoriamente una tubería de ventilación sin sifón ni cierre alguno que sobrepase en dos metros el último plano accesible del edificio y que deberá situarse como mínimo a otros dos metros de distancia de los inmuebles vecinos.
- 4) Por la citada tubería podrán conducirse las aguas pluviales, siempre que, respetando la libre ventilación, los puntos laterales de recogida estén debidamente protegidos por sifones o rejillas antimúridos.
- 5) En los edificios ya construidos las conducciones de aguas pluviales podrán ser utilizadas como chimeneas de ventilación, siempre y cuando sean susceptibles de adaptarse a las condiciones señaladas anteriormente y desagüen directamente al albañal.

**Artículo 4.3.18. Red de energía eléctrica: centros de transformación.**

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación subterránea siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberán cumplir:



1. En todos los tipos de suelos urbanos y urbanizables:
  - a. Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.
  - b. No podrán localizarse, excepto en suelo urbano consolidado por razones de fuerza mayor, por debajo del primer sótano ni ocupando (bajo o sobre rasante) las vías o espacios públicos (zonas verdes).
2. En el suelo urbano y urbanizable de zonas no industriales:
  - a. No podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza, sean o no subterráneos.
  - b. De localizarse sobre rasante no podrán localizarse aislados en zonas verdes y espacios públicos en soluciones no integradas con las manzanas edificables.
3. En el suelo urbano y urbanizable de zonas industriales.

Se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean subterráneos y sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

**Artículo 4.3.19. Red de energía eléctrica: redes.**

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos, en las tablas que se acompañan.

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

Tabla 1. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales

Núm. de acometidas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

## USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO

Tabla 2. Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios.

Núm. de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coeficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

**Artículo 4.3.20. Red de alumbrado público: recomendaciones generales.**

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

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

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

- 15 lux máximo en travesías.
- 10 lux en el resto del viario y espacios públicos.

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

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

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado ( $1 \text{ w/m}^2$ ); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado ( $1,5 \text{ w/m}^2$ ).

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente.

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



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

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

***Artículo 4.3.21. Red de alumbrado público: normas de ahorro energético.***

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección.

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

***Artículo 4.3.22. Red de alumbrado público: centros de mando.***

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de éstos no sobrepase los treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm<sup>2</sup>) y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%).

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

El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo CSE, llevando instalados los siguientes elementos:

- Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.
- Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.
- La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.
- Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.
- El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.
- El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.



- La orden general de alumbrado se activará por medio de interruptor crepuscular (vulg. Célula Fotoeléctrica) modelo GN1-LV91 de TELEMECÁNICA o similar incorporada en el mismo Armario.
- La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

**Artículo 4.3.23. Red de alumbrado público: características de la red.**

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

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

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

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

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

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

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

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis milímetros cuadrados (16 mm<sup>2</sup>); a partir de veinticinco milímetros cuadrados (25 mm<sup>2</sup>), el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.



La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco milímetros cuadrados (35 mm<sup>2</sup>).

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta centímetros (50 cm) de lado y dos milímetros (2 mm) de espesor.

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

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis milímetros (14,6 mm) de diámetro mínimo.

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

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

#### ***Artículo 4.3.24. Red de alumbrado público: conductores y protección.***

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 kV, con sección mínima de 6 mm<sup>2</sup>.

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

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

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

#### ***Artículo 4.3.25. Red de alumbrado público: arquetas.***

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

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

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

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

**Artículo 4.3.26. Red de alumbrado público: cimentación y anclaje de los soportes.**

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición, cuyas alturas son, respectivamente, 3,20 m y 3,99 m se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 200 Kg de cemento por metro cúbico (D-200), de dimensiones 40 x 40 x 60 cm con los correspondientes pernos de anclaje según se detalla en el gráfico siguiente.

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

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

**Artículo 4.3.27. Red de alumbrado público: luminarias.**

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

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

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

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

**Artículo 4.3.28. Red de alumbrado público: cajas de derivación.**

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

**Artículo 4.3.29. Red de alumbrado público: criterios de diseño.**

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

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

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



## NORMAS GENERALES DE USO

**Artículo 4.3.1.30. Condiciones generales de las redes de abastecimiento de agua potable.**

## A. Acumulación:

1. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
2. Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m<sup>3</sup>, en condiciones de uso máximo.
3. Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup>, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.
4. Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

## B. Consumo:

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

• • •

