

# **PLAN GENERAL MUNICIPAL**

## **HIGUERA LA REAL**

EQUIPO REDACTOR: (ALBERTO TORRES GALAN/ RAMONA GARCÍA CARO)

**ORDENANZAS**

**ÍNDICE**

**TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN ..... 6**

**CAPÍTULO 1: DEFINICIONES..... 6**

ART. 1.1.1 Parámetros urbanísticos.....6

ART. 1.1.2 Alineación .....6

ART. 1.1.3 Manzana .....6

ART. 1.1.4 Parcela o parcela urbanística .....6

ART. 1.1.5 Línea de edificación .....6

ART. 1.1.6 Ancho de vial .....6

ART. 1.1.7 Rasante .....7

ART. 1.1.8 Parcela edificable .....7

ART. 1.1.9 Parcela mínima.....7

ART. 1.1.10 Parcela afectada.....7

ART. 1.1.11 Parcela protegida.....8

ART. 1.1.12 Linderos o lindes .....8

ART. 1.1.13 Lindero frontal o frente de parcela .....8

ART. 1.1.14 Fondo de parcela .....8

ART. 1.1.15 Circulo Inscrito.....8

ART. 1.1.16 Cerramiento de parcela.....8

ART. 1.1.17 Edificación alineada .....9

ART. 1.1.18 Fondo edificable.....9

ART. 1.1.19 Profundidad máxima edificable.....9

ART. 1.1.20 Edificación retranqueada .....9

ART. 1.1.21 Patio abierto .....9

ART. 1.1.22 Superficie libre .....10

ART. 1.1.23 Edificación aislada .....10

ART. 1.1.24 Separación entre edificaciones .....10

ART. 1.1.25 Edificación libre .....10

ART. 1.1.26 Superficie ocupada .....10

ART. 1.1.27 Coeficiente de ocupación por planta .....10

ART. 1.1.28 Superficie edificable.....10

ART. 1.1.29 Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad .....11

ART. 1.1.30 Nivel de rasante .....11

ART. 1.1.31 Altura de la edificación .....11

ART. 1.1.32 Altura total .....11

ART. 1.1.33 Altura de las instalaciones .....11

ART. 1.1.34 Altura de planta .....12

ART. 1.1.35 Altura libre de planta.....12

ART. 1.1.36 Planta Baja .....12

ART. 1.1.37 Planta de pisos.....12

ART. 1.1.38 Entreplanta .....12

ART. 1.1.39 Bajo cubierta .....12

ART. 1.1.40 Sótano.....13

ART. 1.1.41 Semisótano .....13

ART. 1.1.42 Cuerpos volados .....13

ART. 1.1.43 Cuerpos cerrados .....13

ART. 1.1.44 Cuerpos abiertos.....13

ART. 1.1.45 Elementos salientes .....13

ART. 1.1.46 Volumen de la edificación.....14

ART. 1.1.47 Pendiente de cubierta .....14

**CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN..... 15**

ART.1.2.1 NORMATIVA GENERAL.....	15
ART.1.2.2 NORMATIVA TECNICA .....	21
<b>TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO .....</b>	<b>28</b>
ART. 2.0.1.- CONTENIDO .....	28
ART. 2.0.2.- OBJETO.....	28
ART. 2.0.3.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL .....	28
ART. 2.0.4.- MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL .....	29
ART. 2.0.5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA .....	29
ART. 2.0.6.- EFECTOS .....	29
ART. 2.0.7.- LICENCIAS.....	30
ART. 2.0.8.- DETERMINACIONES ESTRUCTURALES.....	30
ART. 2.0.9.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA .....	31
ART. 2.0.10.- NORMAS DE INTERPRETACIÓN .....	31
<b>CAPÍTULO 1: DEFINICIONES PARTICULARES .....</b>	<b>32</b>
ART. 2.1.1.- REGULACIÓN DE USOS .....	32
ART. 2.1.2.- TIPOS DE USOS.....	33
ART. 2.1.3.- CLASES DE USOS .....	33
ART. 2.1.4.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	33
ART. 2.1.5.- CONDICIONES PARTICULARES.....	34
ART. 2.1.6.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	35
ART. 2.1.7.- CONDICIONES PARTICULARES.....	35
ART. 2.1.8.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	35
ART. 2.1.9.- CONDICIONES PARTICULARES .....	36
ART. 2.1.10.- DEFINICIÓN.....	37
ART. 2.1.11.- CONDICIONES PARTICULARES .....	37
ART. 2.1.12.- DEFINICIÓN.....	38
ART. 2.1.13.- CONDICIONES PARTICULARES .....	38
ART. 2.1.14.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.....	39
ART. 2.1.15.- CONDICIONES PARTICULARES .....	39
ART. 2.1.16.- SUPERFICIE DE PARCELA.....	39
ART. 2.1.17.- BALCONES .....	40
ART. 2.1.18.- TERRAZAS.....	40
ART. 2.1.19.- REGULACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA .....	40
ART. 2.1.20.- ACCESO.....	40
ART. 2.1.22.- ESCALERAS Y RAMPAS .....	40
ART. 2.1.23.- REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR.....	41
ART. 2.1.24.- SOBRADO, DOBLADO O BUHARDILLA .....	41
<b>CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>42</b>
ART. 2.2.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.....	42
<b>TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.....</b>	<b>43</b>
<b>CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL .....</b>	<b>43</b>
ART. 3.1.1.- CONDICIONES GENERALES .....	43
<b>CAPÍTULO 2: DIRECTRICES .....</b>	<b>44</b>
ART. 3.2.1.1.- DIRECTRICES TÉRMINO MUNICIPAL.....	44
ART. 3.2.1.2.- DIRECTRICES DE CARRETERAS, COLADAS Y CORDELES.....	45
ART. 3.2.1.3.- DIRECTRICES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA.....	46
ART. 3.2.1.4.- DIRECTRICES PARA SUELO URBANIZABLE .....	46
ART. 3.2.1.5.- DIRECTRICES PARA SUELO URBANO.....	48
<b>CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO.....</b>	<b>49</b>
<b>SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>49</b>
ART. 3.3.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	49
ART. 3.3.2.- CALIFICACIÓN .....	50
ART. 3.3.3.- ZONAS DE ORDENANZA .....	50

<b>CAPÍTULO 4: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE.....</b>	<b>52</b>
<b>SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.....</b>	<b>52</b>
ART. 3.4.2.1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.....	52
ART. 3.4.2.2.- SUR01- SECTOR LEVA.....	52
ART. 3.4.2.3.- SUR02-SECTOR PEÑUELAS.....	54
ART. 3.4.2.4.- SUR03- SECTOR HUERTO VERA NORTE.....	55
ART. 3.4.2.5.- SUR04-SECTOR LOS ALMENDROS NORTE.....	57
ART. 3.4.2.6.- SUR05-SECTOR LOS ALMENDROS NORESTE.....	58
ART. 3.4.2.7.- SUR06-SECTOR LOS ALMENDROS SURESTE.....	60
ART. 3.4.2.8.- SUR07-SECTOR CALLE COLÓN.....	61
ART. 3.4.2.9.- SUR08- SECTOR CHÁCARA NOROESTE.....	62
ART. 3.4.2.10.- SUR09- SECTOR CHÁCARA SUROESTE.....	62
ART. 3.4.2.11.- SUR10- SECTOR CHÁCARA SURESTE.....	63
ART. 3.4.2.12.- SUR11- SECTOR CHÁCARA NORESTE.....	63
<b>CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>65</b>
.....	<b>65</b>
<b>SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>65</b>
ART. 3.5.1.- REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO	
URBANÍSTICOS.....	65
ART. 3.5.2.- CONDICIONES LEGALES MÍNIMAS Y VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS	
LICENCIAS MUNICIPALES.....	66
ART. 3.5.3.- INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.....	66
ART. 3.5.4.- ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.....	67
ART. 3.5.5.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	67
ART. 3.5.6.- RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.....	68
ART. 3.5.7.- SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.....	68
<b>SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.....</b>	<b>69</b>
ART. 3.5.2.1.- SNUP- AMBIENTAL DE CAUCES (SNUP-H).....	69
ART. 3.5.2.2.- SNUP-AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-V).....	71
ART. 3.5.2.3.- SNUP- ESTRUCTURAL DE MONTES (SNUP-MOP).....	73
ART. 3.5.2.4.- SNUP- ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (SNUP-AG).....	74
ART. 3.5.2.5.- SNUP-ESTRUCTURAL DE DEHESAS (SNUP-D).....	77
ART. 3.5.2.6.- SNUP- CULTURAL( SNUP-C).....	80
ART. 3.5.2.7.- SNUC- COMÚN (SNUC).....	81
<b>CAPÍTULO 6: GESTIÓN.....</b>	<b>86</b>
ART. 3.6.1.- CONDICIONES GENERALES.....	86
ART. 3.6.2.- TIPOS DE ACTUACION.....	86
ART. 3.6.3.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN.....	87
ART. 3.6.4.- SISTEMA DE LA RED VIARIA PÚBLICA.....	87
<b>SECCIÓN 3: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.....</b>	<b>87</b>
ART. 3.6.3.1.- UA-001- CHÁCARA NORESTE.....	87
ART. 3.6.3.2.- UA-002- MONTOYA.....	88
ART. 3.6.3.3.- UA-003- PLAZA DE TOROS.....	90
ART. 3.6.3.3.- UA-004- C/ HERNÁN CORTÉS.....	91
<b>CAPÍTULO 7: INFRAESTRUCTURAS.....</b>	<b>93</b>
<b>SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.....</b>	<b>93</b>
ART. 3.7.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.....	93
ART. 3.7.2.- RED DE ALCANTARILLADO.....	95
ART. 3.7.3.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	97
ART. 3.7.4.- RED DE RIEGO E HIDRANTES.....	101
<b>TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA.....</b>	<b>103</b>
<b>CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO.....</b>	<b>103</b>
ART. 4.1.1.- CONDICIONES GENERALES.....	103

<b>CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO .....</b>	<b>104</b>
<b>SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>104</b>
ART. 4.2.1.- CONDICIONES GENERALES .....	104
<b>SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.....</b>	<b>105</b>
ART. 4.2.2.1.- ORDENANZA 1 - RESIDENCIAL EN CASCO (RC) .....	105
ART. 4.2.2.2.- ORDENANZA 2 - RESIDENCIAL EN ENSANCHE (RE) .....	109
ART. 4.2.2.3.- ORDENANZA 3- ZONA LIBRE .....	113
ART. 4.2.2.4.- ORDENANZA 4- EQUIPAMIENTOS (OE) .....	114
ART. 4.2.2.5.- ORDENANZA 5- INDUSTRIAL (OI).....	116
ART. 4.2.2.6.- ORDENANZA 6- RESIDENCIAL ZONAS NUEVAS (ZN) .....	117
ART. 4.2.2.7.- ORDENANZA 7- RESIDENCIAL CON PATIO DE MANZANA (RM) .....	121
ART. 4.2.2.8.- ORDENANZA 8- RESIDENCIAL EN CASCO 3 PLANTAS (RC1) .....	125
<b>CAPÍTULO 3: GESTIÓN.....</b>	<b>130</b>
<b>SECCIÓN 1: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS .....</b>	<b>130</b>
ART. 4.3.1.1.- UA-001- CHÁCARA NORESTE.....	130
ART. 4.3.1.2.- UA-002- MONTOYA.....	131
ART. 4.3.1.3.- UA-003- PLAZA DE TOROS .....	132
ART. 4.3.1.4.- UA-004- C/ HERNÁN CORTÉS.....	134
ART. 4.3.1.5.- SUR01- SECTOR LEVA.....	135
ART. 4.3.1.6.- SUR02- SECTOR PEÑUELAS .....	136
<b>CAPÍTULO 4: CATÁLOGO.....</b>	<b>138</b>
<b>SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>138</b>
ART. 4.4.1.- DEFINICIÓN DE CATÁLOGO.....	138
ART. 4.4.2.- OBJETIVOS .....	138
ART. 4.4.3.- CLASIFICACIÓN .....	138
ART. 4.4.4.- PROTECCIÓN MONUMENTAL.....	139
ART. 4.4.5.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL .....	139
ART. 4.4.6.- PROTECCIÓN AMBIENTAL .....	139
ART. 4.4.7.- AMPLIACIÓN, EXCLUSIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO .....	139
ART. 4.4.8.- CLASIFICACIÓN .....	140
ART. 4.4.9.- OBRAS DE CONSERVACIÓN.....	140
ART. 4.4.10.- OBRAS DE RESTAURACIÓN .....	141
ART. 4.4.11.- OBRAS DE CONSOLIDACIÓN .....	141
ART. 4.4.12.- OBRAS DE REHABILITACIÓN .....	141
ART. 4.4.13.- OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN .....	141
ART. 4.4.14.- OBRAS NUEVAS .....	142
ART. 4.4.15.- PROTECCIÓN MONUMENTAL. (ORDENANZA -A-).....	142
ART. 4.4.16.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. (ORDENANZA -B-) .....	142
ART. 4.4.17.- PROTECCIÓN AMBIENTAL. (ORDENANZA -C-) .....	143
ART. 4.4.18.- ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS .....	144
ART. 4.4.19.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN .....	144
ART. 4.4.20.- VÍAS PECUARIAS .....	146
<b>SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES .....</b>	<b>147</b>

**TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN****CAPÍTULO 1: DEFINICIONES*****ART. 1.1.1 Parámetros urbanísticos***

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

***ART. 1.1.2 Alineación***

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

***ART. 1.1.3 Manzana***

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar

***ART. 1.1.4 Parcela o parcela urbanística***

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

***ART. 1.1.5 Línea de edificación***

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

***ART. 1.1.6 Ancho de vial***

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

**ART. 1.1.7 Rasante**

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

**ART. 1.1.8 Parcela edificable**

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

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

**ART. 1.1.9 Parcela mínima**

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

**ART. 1.1.10 Parcela afectada**

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

**ART. 1.1.11 Parcela protegida**

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

**ART. 1.1.12 Linderos o lindes**

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

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

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

**ART. 1.1.14 Fondo de parcela**

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

**ART. 1.1.15 Circulo Inscrito**

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

**ART. 1.1.16 Cerramiento de parcela**

---

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

**ART. 1.1.17 Edificación alineada**

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

**ART. 1.1.18 Fondo edificable**

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

**ART. 1.1.19 Profundidad máxima edificable**

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

**ART. 1.1.20 Edificación retranqueada**

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

**ART. 1.1.21 Patio abierto**

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

**ART. 1.1.22 Superficie libre**

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

**ART. 1.1.23 Edificación aislada**

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

**ART. 1.1.24 Separación entre edificaciones**

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

**ART. 1.1.25 Edificación libre**

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

**ART. 1.1.26 Superficie ocupada**

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

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

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

**ART. 1.1.28 Superficie edificable**

---

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

***ART. 1.1.29 Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad***

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

***ART. 1.1.30 Nivel de rasante***

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

***ART. 1.1.31 Altura de la edificación***

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

***ART. 1.1.32 Altura total***

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

***ART. 1.1.33 Altura de las instalaciones***

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

***ART. 1.1.34 Altura de planta***

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

***ART. 1.1.35 Altura libre de planta***

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

***ART. 1.1.36 Planta Baja***

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

***ART. 1.1.37 Planta de pisos***

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

***ART. 1.1.38 Entreplanta***

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

***ART. 1.1.39 Bajo cubierta***

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

**ART. 1.1.40 Sótano**

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

**ART. 1.1.41 Semisótano**

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

**ART. 1.1.42 Cuerpos volados**

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

**ART. 1.1.43 Cuerpos cerrados**

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

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

**ART. 1.1.44 Cuerpos abiertos**

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

**ART. 1.1.45 Elementos salientes**

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

***ART. 1.1.46 Volumen de la edificación***

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

***ART. 1.1.47 Pendiente de cubierta***

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

**CAPÍTULO 2: LEGISLACIÓN****ART.1.2.1 *NORMATIVA GENERAL***

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

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 CAEX

EXTREMADURA: DECRETO 180/2000, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Patrimonio de las CAEX.

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

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

LEY 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales

REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y REAL DECRETO 828/1995 por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

REAL DECRETO 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

EXTREMADURA: DECRETO 77/1999, de 16 de octubre, que regula el régimen general de concesión de subvenciones con cargo a los Presupuestos de la CAEX.

EXTREMADURA: DECRETO 56/2002, de 14 de mayo, del fondo de cooperación para Mancomunidades de Municipios de Extremadura.

EXTREMADURA: LEY 12/2002, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la CAEX para 2003.

EXTREMADURA: LEY 8/2002, de 14 de noviembre, de Reforma Fiscal de la CAEX

EXTREMADURA: DECRETO 21/2001, de 5 de febrero, de valoraciones fiscales

EXTREMADURA: LEY 9/1998, de 26 de junio, del impuesto sobre suelo sin edificar y edificaciones ruinosas

EXTREMADURA: DECRETO 22/2001, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas.

EXTREMADURA: DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de Tasas y Precios Públicos

#### 7. COOPERACIÓN A LAS OBRAS Y SERVICIOS LOCALES

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

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 le 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 de 1978, 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 art. 115 de la Ley del Suelo.

#### 9. DISCIPLINA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

LEY ORGÁNICA 10/1995, de 23 de noviembre, por la que se aprueba el Código Penal.

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

EXTREMADURA: LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Cap V del Título V).

EXTREMADURA: DECRETO 9/1994, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre procedimientos sancionadores seguidos por la Comunidad Autónoma de Extremadura (aplicable en ausencia de procedimientos específicos)

##### LEGISLACIÓN SUPLETORIA:

· RD 2187/1978, de 23 de junio, Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

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

#### 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 Mº de Planificación del Desarrollo, de Desarrollo de la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico

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

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

O.M. 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 por el que se dictan normas de gestión, tratamiento y eliminación de los residuos sanitarios y biocontaminados

PLAN Regional de Residuos

## 16. CARRETERAS, CAMINOS, VÍAS PECUARIAS Y MONTES

### A) CARRETERAS

LEY 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras

REAL DECRETO 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras

EXTREMADURA: LEY 7/1995, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura.

### B) CAMINOS PÚBLICOS

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

### C) VÍAS PECUARIAS

Ley 3/95 de Vías Pecuarias

EXTREMADURA: DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Orden de 19 de junio de 2000 por el que se regula el régimen de ocupaciones y autorizaciones de usos temporales de las vías pecuarias de la CAEX

### D) MONTES

LEY 55/1980, de 11 de noviembre, de montes vecinales en mano común

LEY de 8 de junio de 1957, de montes.

EXTREMADURA: DECRETO 66/2001, de 2 de mayo, por el que se regulan ayudas para gestión sostenible de montes en el marco del desarrollo rural.

**17. AGUAS**

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

**18. TURISMO**

EXTREMADURA: LEY 2/1997, de 20 de febrero, de Turismo de Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 78/1986, de 16 de diciembre, por el que se establece la ordenación turística de establecimientos hoteleros en Extremadura.

EXTREMADURA: DECRETO 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal.

**19. INDUSTRIA**

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

**20. COMERCIO**

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

**21. TRANSPORTES**

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 período 1999-2003.

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

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

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

### **ART.1.2.2 NORMATIVA TECNICA**

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

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

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

### 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 Mº 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 Mº 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 modificado por Orden de 28 de octubre de 1983.

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

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

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

#### 6. ELECTRICIDAD

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

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

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

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

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

REAL DECRETO 875/1984, de 28 de marzo, de la Presidencia del Gobierno.

España, por el que se aprueba el Reglamento de contadores de uso corriente clase 2.

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

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

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

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

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

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

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 M° 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 Mº de Relaciones con las Cortes y Secretaría del Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes

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

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

**11. SANEAMIENTO, VERTIDOS Y RESIDUOS**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. SEGURIDAD E HIGIENE EN EL TRABAJO

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

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

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

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

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

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

España.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TÍTULO 2: DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO****ART. 2.0.1.- CONTENIDO**

El contenido del Plan general cumple con lo expuesto en el Art.75 de la LSOTEX, conteniendo particularmente:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa
- Estudio de Impacto Ambiental
- Normas Urbanísticas
- Planos de Información
- Planos de Ordenación

**ART. 2.0.2.- OBJETO**

El Plan General Municipal define la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal de Higuera la Real, distinguiendo la estructural y la detallada, y organiza la gestión de su ejecución.

Su principal finalidad es ordenar el crecimiento urbano del Municipio protegiendo el patrimonio construido y el medio natural. Para ello los objetivos generales son:

- Potenciar, el desarrollo rural y su incorporación a la economía general.
- Preparar el espacio urbano para las nuevas necesidades, derivadas de las nuevas actividades económicas y los nuevos medios tecnológicos.
- Habilitar espacio para las nuevas dotaciones comunitarias.
- Conservar y potenciar el patrimonio urbano y arquitectónico del núcleo urbano y del territorio municipal.
- Coordinar los esfuerzos para conseguir una estructura urbana coherente con el medio y evitar la dispersión innecesaria de edificaciones.
- Proteger el medio natural y potenciar sus usos característicos más favorables.
- Y finalmente, como consecuencia de todo ello: conseguir una mejora de la calidad de vida.

**ART. 2.0.3.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL**

1. Será obligatoria la revisión del presente Plan General Municipal cuando se realice una reconsideración total de la ordenación establecida.
2. Será obligatoria la revisión del presente Plan General Municipal en todo caso, cuando se realice cualquier reconsideración puntual de la ordenación estructural.

3. El presente Plan General Municipal se revisará cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación a los instrumentos de ordenación del territorio. En este caso, según la ley 15/2001 la Junta de Extremadura, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disponer el deber de proceder a la revisión bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística, según proceda en atención a las circunstancias, debiendo fijar a la entidad municipal plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas la de índole presupuestaria.

#### **ART. 2.0.4.- MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL**

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General Municipal no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.
2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento.
3. Para evitar contar con documentación de planeamiento obsoleta, el municipio aprobará, en cualquier momento y mediante simple acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

#### **ART. 2.0.5.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA**

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

#### **ART. 2.0.6.- EFECTOS**

Este Plan General Municipal, así como los planes de desarrollo, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva producirá, de conformidad con su contenido:

- a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación; y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen. En todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación en el Ayuntamiento de Higuera la Real. Además, según la Ley 15/2001, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística tiene un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento expedidas, con los debidos requisitos legales, por el indicado registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

#### **ART. 2.0.7.- LICENCIAS**

Se podrán otorgar licencias, hasta la Aprobación y Vigencia del presente Plan, siempre que no se contradigan y cumplan la Normativa, tanto de las Normas anteriores como del presente Plan.

#### **ART. 2.0.8.- DETERMINACIONES ESTRUCTURALES**

Tendrán carácter estructural, los siguientes contenidos:

1. Todas las determinaciones establecidas en la legislación vigente como estructurales, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.
2. Todos los elementos estructurales de la ordenación, entendidos como:
  - a. La clasificación y los criterios de protección del suelo.

b. La estructura y organización espacial adoptada para los Sistemas de Equipamientos, Red viaria principal y Espacios libres en todas las categorías y clases de suelo.

**ART. 2.0.9.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA**

Tendrán carácter de ordenación detallada todas las determinaciones establecidas en las legislación vigente como de ordenación detallada no incluidas en el apartado anterior, sin perjuicio de las nuevas que puedan establecerse.

**ART. 2.0.10.- 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: DEFINICIONES PARTICULARES****CONSIDERACIONES GENERALES****ART. 2.1.1.- REGULACIÓN DE USOS**

Estas Normas Generales Regulatoras de los Usos tienen por objeto definir las condiciones de uso y utilización con independencia de la clase de suelo de que se trate.

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

En el Suelo Urbanizable se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas individualizadas para cada sector.

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

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en el presente Plan General Municipal y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidos en el mismo para cada uso. Las condiciones que se señalan a continuación son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

El Planeamiento de desarrollo del presente Plan General deberá atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión. En el Suelo Urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medias correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la

Normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo, debiendo de satisfacer en cualquier caso las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

**ART. 2.1.2.- TIPOS DE USOS**

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

**USO PRINCIPAL**

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona. 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 queda establecida por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios. Por tanto cualquier otro uso distinto del principal o del complementario, se considerará prohibido.

**ART. 2.1.3.- CLASES DE USOS**

Los usos globales a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones se distribuyen en las siguientes clases:

- Uso Residencial (R)
- Uso Equipamientos (E)
- Uso Infraestructuras (F)
- Uso Industrial (I)
- Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes (L)
- Uso Agrícola (A)

**RESIDENCIAL(R)****ART. 2.1.4.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS**

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes. Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo.

a) Residencial Unifamiliar (RU): 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. Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

- La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- La superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a parte de zonacomunal que le corresponda.
- En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

b) Residencial Colectivo (RC), 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.

#### **ART. 2.1.5.- CONDICIONES PARTICULARES**

- Se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 195/1999, de 14 de Diciembre, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

- Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997 de 18 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según decreto 153/1997 de 22 de Diciembre.

- Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

- En edificios de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de local

destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.

## **ESPACIOS LIBRES (L)**

### **ART. 2.1.6.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS**

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

1.<sup>a</sup> Jardines y Zonas Verdes (LJ) que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

2.<sup>a</sup> Parque Urbano (LU) formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

### **ART. 2.1.7.- CONDICIONES PARTICULARES**

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica del Plan General Municipal como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

En las zonas verdes, cuando no exista otra posibilidad de localización, podrán emplazarse los centros de transformación, adoptando las medidas de seguridad establecidas en el Reglamento de Centros de Transformación.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

## **EQUIPAMIENTO (E)**

### **ART. 2.1.8.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS**

---

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, centros culturales, centros sanitarios, servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza. Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

A. Deportivos (ED)

B. Comerciales (EC): Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

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

D. Hosteleros y Hoteleros (EH): Cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local y Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

F. Enseñanzas y Docentes (EE):Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados.

G. Sociales (ES):Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas, de recreo y de culto religioso, así como Centros para la Administración Pública.

H. Servicios Urbanos (EU)

#### **ART. 2.1.9.- CONDICIONES PARTICULARES**

A.- Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos: Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B.- Cuando acojan actividades de educación: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o en su caso los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

C.- Cuando acojan actividades sanitarias: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

D.- Cuando acojan actividades deportivas: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E. Cuando acojan Uso de Servicios: Comercial, oficinas, sociorrecreativo y hotelero.

Se estará a lo dispuesto de lo establecido en las normativas sectoriales que regulen estos usos y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería y Turismo en especial la Ley de Turismo de Extremadura de 20 de marzo de 1997 y demás disposiciones vigentes dictadas por los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

Además se tendrá en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, Reglamentos Electrotécnicos y NBE-CPI.

En todos los casos se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997 de 18 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según decreto 153/1997 de 22 de Diciembre.

### **INDUSTRIAL (I)**

#### **ART. 2.1.10.- DEFINICIÓN**

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

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

#### **ART. 2.1.11.- CONDICIONES PARTICULARES**

A. En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

- La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

B. Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

C. Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

D. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

## **INFRAESTRUCTURAS (I)**

### **ART. 2.1.12.- DEFINICIÓN**

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria, ferroviaria, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso, así como los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

### **ART. 2.1.13.- CONDICIONES PARTICULARES**

A- Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en este Plan General Municipal, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

B- Cuando se destinen a uso de Aparcamiento.

Se cumplirá lo establecido en el punto 1.4 Garajes del Anexo I del Decreto 195/1999, de 14 de Diciembre, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, aunque se trate de edificios dedicados completamente al uso aparcamiento, o que compartan este uso con cualquier otro de los contemplados en el Epígrafe 4.4 de esta Normativa.

Además se tendrá en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, Reglamentos Electrotécnicos (en especial lo establecido en el punto 9 de la MI BT-029) y NBE-CPI.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997 de 18 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según decreto 153/1997 de 22 de Diciembre.

### **AGRÍCOLA(A)**

#### **ART. 2.1.14.- DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS**

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

#### **ART. 2.1.15.- CONDICIONES PARTICULARES**

Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por Este Plan relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

No se permite en sótanos ni semisótanos.

En función de su situación en Suelo Urbano, o No Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en Este Plan para cada clase de suelo.

#### **ART. 2.1.16.- SUPERFICIE DE PARCELA**

---

Es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela

**ART. 2.1.17.- BALCONES**

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

**ART. 2.1.18.- TERRAZAS**

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

**ART. 2.1.19.- REGULACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA**

Toda edificación será indisolublemente ligada a una parcela. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el Plan, ya construida. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable por lo que solo podrá dedicarse a espacio libre o viario.

**ART. 2.1.20.- ACCESO**

Se entiende por acceso, los huecos de la edificación que permiten el paso al interior de la edificación o de la parcela. Los accesos a la vivienda tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros. Los portones de garajes y corrales de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de tres metros. La apertura en ambos casos se deberá producir hacia el interior de la propiedad. En todo momento se deberá cumplir con la Ley de de Promoción Accesibilidad de Extremadura. (Decreto 8/2003)

**ART. 2.1.22.- ESCALERAS Y RAMPAS**

Se entiende como tal los elementos de comunicación vertical entre plantas del edificio. Las escaleras y rampas de uso público o colectivo dispondrán obligatoriamente, salvo los tramos situados en planta baja o bajo rasante, de iluminación y ventilación natural en

cada planta mediante huecos, de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>, directamente conectados a patios de parcela o espacios libres exteriores. Se admite la iluminación y ventilación de escaleras y rampas con lucernarios cenitales de superficie en planta igual a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras para edificaciones de dos alturas.

En todo momento se deberá cumplir con la Ley de de Promoción Accesibilidad de Extremadura. (Decreto 8/2003)

***ART. 2.1.23.- REQUISITOS DE LA CONDICIÓN DE SOLAR***

Deberá contar, como mínimo, de acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

***ART. 2.1.24.- SOBRADO, DOBLADO O BUHARDILLA***

Vacío de cubierta. Tendrá una altura máxima a fachada de 1,20 metros a partir de los cuales se permite una inclinación máxima del 30%. Su uso no será exclusivo ni con acceso independiente.

**CAPÍTULO 2: DISPOSICIONES GENERALES*****ART. 2.2.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA***

La proximidad a los problemas derivados del Planeamiento y la vinculación con el Territorio, hace que exista una implicación directa de las decisiones que se plantean a través del futuro desarrollo urbano, y por lo tanto las determinaciones y las definiciones de los problemas está próxima al ámbito Municipal. No obstante, la competencia para intervenir con carácter preceptivo y vinculante se desagrega en función de la asignación de las determinaciones estructurantes, cuya última decisión corresponde a la Junta de Extremadura y de las determinaciones de la ordenación detallada, que corresponde a los Municipios.

Como norma general en cuanto a la Ordenación Estructural, se incluyen los suelos No Urbanizables y Urbanizables y casi todas las disposiciones que ellos incluyen. Y en cuanto a la Ordenación Detallada, se ordena el Suelo Urbano con sus disposiciones de carácter detallado, aunque algunas de éstas aparecen como de carácter estructural.

Los Municipios tienen especificado en la Ley de Régimen Local, Art. 26, aquellos servicios específicos que deben satisfacer a los ciudadanos y en su razón de ser. Se debe distinguir entre lo que es el Municipio y el propio Ayuntamiento, en cuanto a su territorialidad, entendiendo todo el Término Municipal o incluso otros Términos objeto de conformación de Mancomunidades Supramunicipales, como agrupación de intereses.

<b>TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL</b>
-----------------------------------------------------

**CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL*****ART. 3.1.1.- CONDICIONES GENERALES***

La Ordenación Estructural integrará no sólo los elementos infraestructurales y dotacionales con relevancia espacial que conforman la estructura urbana, cuya reserva convenga prefigurar para garantizar una articulación y vertebración espaciales coherentes, sino también las determinaciones normativas derivadas de la clasificación del suelo y la determinación de usos globales, los aprovechamientos y las densidades máximas, así como cuantos otros parámetros generales contribuyan a definir el esqueleto jurídico-urbanístico del modelo territorial de Higuera la Real.

Particularmente, en Higuera la Real se integraran los siguientes elementos:

Infraestructuras de ámbito Supramunicipal:

- Varios estructuradores
- Infraestructuras generales
- Dotaciones
- Espacios Públicos
- Suelo Urbano no Consolidado
- Suelo Urbanizable
- Suelo no Urbanizable (Común y Protegido)

Su descripción aparece detallada en los planos correspondientes indicando su carácter estructural.

---

**CAPÍTULO 2: DIRECTRICES****ART. 3.2.1.1.- DIRECTRICES TÉRMINO MUNICIPAL**

Afecta al Término Municipal en general, con afecciones de carácter estructural.

Ámbitos de Aplicación:

**Término Municipal:**

TM01

**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 persigue los siguientes objetivos con carácter estructural:

- Delimitación de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación
- Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración local en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.
- Revalorización y protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.
- Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras, en respuesta a las necesidades del conjunto de los núcleos.
- Establecer el modelo global de ocupación del territorio municipal, junto con la ordenación del sistema estructural que lo articule, completando la estructura viaria que vertebra el territorio del término y resolviendo las conexiones entre los núcleos.
- Establecer un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas, tanto con cargo a la administración local como a los particulares, con el fin de que el Ayuntamiento pueda ir planificando su gestión en función de su capacidad inversora anual.

Siempre que existan dos o más normativas a aplicar dentro del mismo suelo, se aplicará la más restrictiva referente al suelo que se vaya a actuar.

**ART. 3.2.1.2.- DIRECTRICES DE CARRETERAS, COLADAS Y CORDELES**

Afecta a las carreteras, coladas y cordeles de carácter estructural que pasan por el Término Municipal.

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo no Urbanizable:**

SNU03

SNU07

**Contenido:** Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la Ley de Carreteras del Estado y de Extremadura, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos. Corresponde, así mismo a la protección de las vías pecuarias existentes en el término municipal y que tienen que ser protegidas de conformidad con su legislación sectorial.

Con carácter general para las carreteras, se respetarán los siguientes puntos:

- La zona de servidumbre.
- La zona de afección.
- La línea límite de edificación.

Con respecto a las Coladas y Cordeles existentes:

- Se garantizará el uso público de los mismos, tanto cuando sirvan para facilitar el tránsito ganadero, como cuando se adscriban a otros usos compatibles o complementarios.
- Asegurar la adecuada conservación de las coladas y cordeles, así como de otros elementos ambientales o culturalmente valiosos directamente vinculados a ellos, mediante la adopción de las medidas de protección y restauración necesarias.
- Se respetarán toda la normativa aplicada por la Consejería de Medio Ambiente.

Siempre que existan dos o más normativas a aplicar dentro del mismo suelo, se aplicará la más restrictiva referente al suelo que se vaya a actuar.

**ART. 3.2.1.3.- DIRECTRICES DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA**

Dentro de sus límites se incluyen las zonas de dehesas de encinas y alcornoques de alta densidad y arbolado, así como las zonas de bosque mediterráneo, además de las zonas de dominio público natural.

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo no Urbanizable:**

SNU04  
SNU05  
SNU06

**Contenido:** Representa la mayor superficie de suelo protegidos del término, agrupando suelos dedicados al cultivo agrícola de secano, encinares, dehesas, zonas húmedas y masas de arbolado disperso, etc.

Ofrece un alto valor paisajístico tanto como emisor de vistas como por las panorámicas que de él pueden divisarse desde distintos puntos del municipio, e incluso desde municipios periféricos, sobre todo desde la sierra, dada la configuración orográfica del terreno.

En estos suelos, donde domina el paisaje rural, la expresión formal de su estructura catastral adquiere en si misma un valor histórico- paisajístico y cultural al haber ido adaptándose a los condicionantes ambientales del medio desde tiempos inmemorables, posibilitando la existencia de un ejemplo inmejorable de paisaje culto.

Como tercer argumento de protección, junto al valor ecológico-paisajístico y a la necesidad de garantizar la máxima protección de las vistas, es de destacar el valor histórico-cultural de los elementos del sistema de caminos vecinales.

Siempre que existan dos o más normativas a aplicar dentro del mismo suelo, se aplicará la más restrictiva referente al suelo que se vaya a actuar.

**ART. 3.2.1.4.- DIRECTRICES PARA SUELO URBANIZABLE**

Comprende, estas directrices, todos los sectores clasificados como Suelo Urbanizable.

Ámbitos de Aplicación:

SUR01  
SUR02

SUR03  
SUR04  
SUR05  
SUR06  
SUR07  
SUR08  
SUR09  
SUR10  
SUR11

**Contenido:**

1. El Suelo Urbanizable que disponga de ordenación detallada por el Plan General (PG) se desarrollará mediante Programa de Ejecución ( PE) el cual contendrá un documento expresivo de la asunción de la ordenación incluida en el PG. Si se pretende la modificación de la Ordenación detallada será necesario la tramitación de un Plan Parcial (PP).
2. El Suelo Urbanizable que no disponga aún de ordenación definida se desarrollará mediante Programa de Ejecución (PE) correspondiente al sector delimitado, el cual deberá contener una propuesta de Plan Parcial (PP) que ordene detalladamente el sector.
3. Los Planes Parciales (PP) se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Art. 71 de la LSOTEX y al contenido del presente Articulado.
4. Los Programas de Ejecución (PE) se redactarán de acuerdo al Art.119 de la LSOTEX.
5. Los PP y PE deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, pudiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos con cargo al suelo urbanizable.
6. Los PP y PE cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en la fichas correspondientes a cada uno de ellos.
7. Las ordenanzas de los PP se atenderán a lo dispuesto en este PG.

**ART. 3.2.1.5.- DIRECTRICES PARA SUELO URBANO**

Estas directrices comprenden al núcleo urbano de Higuera la Real.

Ámbitos de Aplicación:**Suelo Urbano:**

SU01

**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 tradicionales, históricos, paisajísticos y medioambientales que se mantienen en el casco antiguo. En orden a conseguir este objetivo, el Plan 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.
- Regulación, a través de la Normativa Urbanística, los usos e intensidades que son admisibles dentro del casco, 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 a los núcleos, realizando para ello las operaciones necesarias sobre su tejido urbano que les pongan en disposición de ser ocupados.
- Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

**CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO****SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL****ART. 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:

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

a) Forman parte del núcleo de población existente o son integrables en él y están ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

b) Están ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior.

- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Se incluyen en unidades de actuación urbanizadora (UA), a los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, y también los de la letra a) cuando, para su urbanización o reurbanización en los términos dispuestos por el planeamiento:

a) Son sometidos a operaciones de reforma o renovación urbanas, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora.

b) Cuya urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprende todos los servicios precisos o no tienen la proporción adecuada, respectivamente.

**ART. 3.3.2.- CALIFICACIÓN**

A los efectos de establecer las distintas intensidades y niveles de uso del suelo y de edificación, el Plan General Municipal establece una división del Suelo Urbano en áreas homogéneas con regulación normativa diferenciada. En cada zona de ordenanza se establece un determinado tipo de condiciones de uso y edificación, adecuadas a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas. En Suelo Urbano, estas Normas Particulares de zona tienen rango de Ordenanzas. Las diferentes zonas que se proponen son las siguientes:

- Ordenanza 1. RESIDENCIAL EN CASCO (RC)
- Ordenanza 2. RESIDENCIAL EN ENSANCHE (RE)
- Ordenanza 3. ZONA LIBRE (EL)
- Ordenanza 4. EQUIPAMIENTOS (OE)
- Ordenanza 5. INDUSTRIAL (OI)
- Ordenanza 6. ZONAS NUEVAS (ZN)
- Ordenanza 7. RESIDENCIAL CON PATIO DE MANZANA (RM).
- Ordenanza 8. RESIDENCIAL EN CASCO 3 PLANTAS (RC1)

**ART. 3.3.3.- 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 del presente Plan General. Su definición y características, así como las condiciones particulares de uso, aprovechamiento y edificación dentro de sus ámbitos respectivos, se incluye en las fichas de la presente Normativa.

Las determinaciones de las Zonas de Ordenanza son de carácter detallado, a excepción de las reguladas en el siguiente artículo.

**DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.**

Son de carácter estructural las siguientes determinaciones:

- 1) La asignación de la intensidad de uso del suelo o edificabilidad, expresada de forma numérica en metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de superficie de los terrenos; si bien para algunas ordenanzas se expresa de forma

volumétrica, definiendo el sólido capaz mediante parámetros tales como altura, fondo edificable, distancias a linderos, área de movimiento y otros análogos.

2) La altura de edificación expresada en número de plantas.

**CAPÍTULO 4: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE****SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR****ART. 3.4.2.1.- DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE****Contenido:**

1. El Suelo Urbanizable que disponga de ordenación detallada por el Plan General (PG) se desarrollará mediante Programa de Ejecución ( PE) el cual contendrá un documento expresivo de la asunción de la ordenación incluida en el PG. Si se pretende la modificación de la Ordenación detallada será necesario la tramitación de un Plan Parcial (PP).
2. El Suelo Urbanizable que no disponga aún de ordenación definida se desarrollará mediante Programa de Ejecución ( PE) correspondiente al sector delimitado, el cual deberá contener una propuesta de Plan Parcial (PP) que ordene detalladamente el sector.
3. Los Planes Parciales (PP) se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Art. 71 de la LSOTEX y al contenido del presente Articulado.
4. Los Programas de Ejecución (PE) se redactarán de acuerdo al Art.119 de la LSOTEX.
5. Los PP y PE deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, pudiendo integrar a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También podrán integrar elementos de sistemas generales exteriores al sector cuando a juicio de la administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos con cargo al suelo urbanizable.
6. Los PP y PE cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en la fichas correspondientes a cada uno de ellos.

**ART. 3.4.2.2.- SUR01- SECTOR LEVA**

Sector de Suelo Urbanizable de USO RESIDENCIAL

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo Urbanizable:**  
SUR01

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida:** 7,5 m
- **Otras Consideraciones:** La tipología a aplicar será la de la ORDENANZA 6-RESIDENCIAL ZONAS NUEVAS (ZN).
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 11026,59 UA/m<sup>2</sup>
- **Número Máximo de Viviendas:** 69 Unidades
- **Densidad de Viviendas:** 34 Viviendas/Ha
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> El Aprovechamiento Objetivo es de 13.501,3 m<sup>2</sup>, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 1.350,113 m<sup>2</sup>.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Bienestar social y asistencial	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i>	Destino: Todos Situación:

Cultural	
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 3.4.2.3.- SUR02-SECTOR PEÑUELAS**

Sector de Suelo Urbanizable de USO RESIDENCIAL

Ámbitos de Aplicación:

<p><b>Suelo Urbanizable:</b> SUR02</p>
--------------------------------------------

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida:** 7,5 m
- **Otras Consideraciones:** La tipología a aplicar será la de la ORDENANZA 6-RESIDENCIAL ZONAS NUEVAS (ZN).
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 14813,2 UA/m<sup>2</sup>
- **Número Máximo de Viviendas:** 93 Unidades
- **Densidad de Viviendas:** 34 Viviendas/Ha
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> El Aprovechamiento Objetivo es de 16.459,12 m<sup>2</sup>, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 1.645,91m<sup>2</sup>.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Bienestar social y asistencial	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Cultural	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 3.4.2.4.- SUR03- SECTOR HUERTO VERA NORTE**

Sector de Suelo Urbanizable de USO RESIDENCIAL

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo Urbanizable:**  
SUR03

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida:** 7,5 m
- **Otras Consideraciones:** La tipología a aplicar será la de la ORDENANZA 6-RESIDENCIAL ZONAS NUEVAS (ZN).
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 7473,33 UA/m2
- **Número Máximo de Viviendas:** 42 Unidades
- **Densidad de Viviendas:** 34 Viviendas/Ha
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m2/m2 El Aprovechamiento Objetivo es de 8.303,70 m2, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 830,37 m2.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Unifamiliar</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Bienestar social y asistencial	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Cultural	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i>	Destino: Todos Situación:

Antenas y líneas de telec.	
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 3.4.2.5.- SUR04-SECTOR LOS ALMENDROS NORTE**

Sector de Suelo Urbanizable de USO RESIDENCIAL

Ámbitos de Aplicación:

<b>Suelo Urbanizable:</b> SUR04
------------------------------------

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida:** 7,5 m
- **Otras Consideraciones:** La tipología a aplicar será la de la ORDENANZA 6-RESIDENCIAL ZONAS NUEVAS (ZN).
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 15304,79 UA/m<sup>2</sup>
- **Número Máximo de Viviendas:** 85 Unidades
- **Densidad de Viviendas:** 34 Viviendas/Ha
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> El Aprovechamiento Objetivo es de 17.005,33 m<sup>2</sup>, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 1.700,53 m<sup>2</sup>.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b>	Destino: Privado Situación:

<i>Comerciales</i>	
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Bienestar social y asistencial	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Cultural	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 3.4.2.6.- SUR05-SECTOR LOS ALMENDROS NORESTE**

Sector de Suelo Urbanizable de USO RESIDENCIAL

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo Urbanizable:**  
SUR05

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida:** 7,5 m
- **Otras Consideraciones:** La tipología a aplicar será la de la ORDENANZA 6-RESIDENCIAL ZONAS NUEVAS (ZN).

- **Aprovechamiento Subjetivo:** 8939,09 UA/m2
- **Número Máximo de Viviendas:** 56 Unidades
- **Densidad de Viviendas:** 34 Viviendas/Ha
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m2/m2 El Aprovechamiento Objetivo es de 9.932,32 m2, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 993,23 m2.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Bienestar social y asistencial	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Cultural	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 3.4.2.7.- SUR06-SECTOR LOS ALMENDROS SURESTE**

Sector de Suelo Urbanizable de USO RESIDENCIAL

Ámbitos de Aplicación:

<p><b>Suelo Urbanizable:</b> SUR06</p>
--------------------------------------------

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida:** 7,5 m
- **Otras Consideraciones:** La tipología a aplicar será la de la ORDENANZA 6-RESIDENCIAL ZONAS NUEVAS (ZN).
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 14941,97 UA/m<sup>2</sup>
- **Número Máximo de Viviendas:** 94 Unidades
- **Densidad de Viviendas:** 34 Viviendas/Ha
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> El Aprovechamiento Objetivo es de 16.602,19 m<sup>2</sup>, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 1.660,21 m<sup>2</sup>.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b>	Destino: Todos

<i>Oficinas</i>	Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Bienestar social y asistencial	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Cultural	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 3.4.2.8.- SUR07-SECTOR CALLE COLÓN**

Sector de Suelo Urbanizable de USO RESIDENCIAL

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo Urbanizable:**  
SUR07

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida:** 7,5 m
- **Otras Consideraciones:** La tipología a aplicar será la de la ORDENANZA 2-RESIDENCIAL EN ENSANCHE (RE).
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 2380,6 UA/m<sup>2</sup>
- **Número Máximo de Viviendas:** 15 Unidades
- **Densidad de Viviendas:** 34 Viviendas/Ha

- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> El Aprovechamiento Objetivo es de 2.645,11 m<sup>2</sup>, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 264,51 m<sup>2</sup>.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

**ART. 3.4.2.9.- SUR08- SECTOR CHÁCARA NOROESTE**

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo Urbanizable:**  
SUR08

**PARÁMETROS**

- **Altura Máxima Permitida:** 15 m
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 7479,33 UA/m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> El Aprovechamiento Objetivo es de 8.310,37 m<sup>2</sup>, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 831,037 m<sup>2</sup>.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

**ART. 3.4.2.10.- SUR09- SECTOR CHÁCARA SUROESTE**

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo Urbanizable:**  
SUR09

**PARÁMETROS**

- **Altura Máxima Permitida:** 15 m

- **Aprovechamiento Subjetivo:** 32249,91 UA/m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> El Aprovechamiento Objetivo es de 35.833,24 m<sup>2</sup>, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 3.583,32 m<sup>2</sup>.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

**ART. 3.4.2.11.- SUR10- SECTOR CHÁCARA SURESTE**

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo Urbanizable:**  
SUR10

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida:** 15 m
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 16926,9 UA/m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> El Aprovechamiento Objetivo es de 18.807,67 m<sup>2</sup>, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 1.880,76 m<sup>2</sup>.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

**ART. 3.4.2.12.- SUR11- SECTOR CHÁCARA NORESTE**

Sector de Suelo Urbanizable de USO EQUIPAMIENTO

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo Urbanizable:**  
SUR11

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida:** 15 m
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 17416,85 UA/m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> El Aprovechamiento Objetivo es de 19.352,06 m<sup>2</sup>, siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 1.935,20 m<sup>2</sup>.
- **Coefficiente de Homogeneización:** 1 Unidades

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Equipamientos</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Infraestructuras</b> <i>Centro de instalaciones</i> Abast. de agua y depositos	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Centro de instalaciones</i> Dep y tratamientos de aguas	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Colectores de saneamiento	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Emisarios y redes de abastecimiento	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Área de servicio y gasolineras	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Red viaria de trafico	Destino: Todos Situación:

**CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE****SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL*****ART. 3.5.1.- REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS***

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

**SUSTANTIVOS:**

Realizarse en unidad rústica apta para la edificación que tenga las características y superficie mínimas siguientes:

- La densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas. En tal caso, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2 % de aquélla, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado conforme con la protección del suelo. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo específica de Higuera la Real.
- La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos.

**ADMINISTRATIVOS:**

- La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.
- La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su establecimiento deberá otorgarse por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para la legitimación de todos los actos previstos en el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 15/2001 que pretendan ejecutarse en Suelo No Urbanizable protegido o en Suelo No Urbanizable común.
- El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de la correspondiente calificación y, en todo caso, de la licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar,

sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

**ART. 3.5.2.- CONDICIONES LEGALES MÍNIMAS Y VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES**

1. El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

2. Las licencias municipales se otorgarán:

- Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

- Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

- Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años. El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado expresa y sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

3. Las licencias municipales caducarán:

- Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación urbanística.

- Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativos algunos.

4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

**ART. 3.5.3.- 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 medio-ambiental. Las diferentes categorías de suelo urbanizable protegido no podrán modificarse en el caso de sufrir incendios o agresiones ambientales.

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 calificación urbanística.

#### **ART. 3.5.4.- ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN**

Conforme al Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad de Extremadura, las actividades que pretendan localizarse en suelo no urbanizable, y que se presume puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto. En estos casos, en la tramitación de la calificación urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

- Las comprendidas en los anexos 1 y 2 del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad de Extremadura, si bien se prevé un Estudio completo para las relacionadas en el anexo 1 y un estudio abreviado para las comprendidas en el anexo 2.

Conforme a este Decreto, el presente Plan General Municipal incluye un Estudio del Impacto Ambiental de sus determinaciones, que se incluye como documento anexo.

- Las comprendidas en el anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el anexo 2.º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

- Los proyectos de autopistas, autovías o carreteras que supongan un nuevo trazado o bien la modificación o compleción de su trazado actual, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

- Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2.ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

#### **ART. 3.5.5.- DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo No Urbanizable, que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigida hacia alguno de estos dos fines:

- Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.
- La restauración del medio físico.

**ART. 3.5.6.- RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN**

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir AL MENOS UNA de las siguientes condiciones:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de ciento cincuenta (150) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General Municipal y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

B. Cuando existan más de tres (3) viviendas unifamiliares aisladas dentro de una circunferencia con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta (150) metros.

C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una segregación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando la segregación 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 segregación para usos agropecuarios de la zona.
- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan General Municipal, 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 Medio Ambiente y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- 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 este Plan General Municipal.

**ART. 3.5.7.- SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES**

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

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

**ART. 3.5.2.1.- SNUP- AMBIENTAL DE CAUCES (SNUP-H)**

Se trata de los terrenos de dominio público y servidumbre legal de río, gargantas y arroyos, más los terrenos públicos o privados de márgenes fluviales, vegetación ripícola, povedas, bancales. Están señalados en los planos con la clave SNUP-H.

Ámbitos de Aplicación:

<p><b>Suelo no Urbanizable:</b> SNU01</p>
-----------------------------------------------

PARÁMETROS

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
<b>Agrario</b>	<p><b>Observaciones:</b> De carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.</p>
<b>Instalaciones para la extracción de áridos</b>	<p><b>Observaciones:</b> Se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986) y siempre con autorización expresa de la Confederación Hidrográfica.</p>
<b>Construcciones e Instalaciones</b>	<p><b>Observaciones:</b> Las existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General Municipal, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.</p>
<b>Cerramientos de</b>	<p><b>Observaciones:</b> Los cerramientos de fincas deberán</p>

<b>Fincas</b>	retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
<b>Inst. de infraestructuras existentes</b>	<p><b>Observaciones:</b> Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.</p> <p>Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.</p>

<b>Usos Prohibidos:</b>	<b>Observaciones:</b>
<b>Edif.vinculadas al uso forestal o agrícola</b>	No se permitirán edificaciones vinculadas al uso forestal o agrícola pecuario, aunque podrán autorizarse obras de consolidación y reforma de las edificaciones existentes, siempre que se demuestre fehacientemente su existencia con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de este PG; no permitiéndose obras de aumento de las superficies y volúmenes existentes.
<b>Industrial</b>	
<b>Vertidos directos o indirectos</b>	Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias,

	formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
<b>Acumulación de residuos sólidos</b>	Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
<b>Movimientos de tierras</b>	Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.
<b>Desmontes, Excavaciones o Rellenos de tierras</b>	Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.
<b>Ensanchamiento de los caminos</b>	Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

**ART. 3.5.2.2.- SNUP-AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-V)**

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido, se encuentran las carreteras, cordeles y caminos del Término Municipal de la Higuera la Real. Están afectados por

las leyes que limitan las zonas de dominio público, zona de servidumbre, zona de afección y línea límite de edificación.

Ámbitos de Aplicación:

SNU03
-------

PARÁMETROS

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
<b>Construcciones e instalaciones</b>	<p><b>Observaciones:</b> Siempre que están vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural o bien que sean declaradas de interés social o utilidad pública y en todo caso que no puedan ubicarse en el suelo No Urbanizable Común. Afectan a todo el suelo calificado como No Urbanizable Protegido.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcela Mínima</b>  <b>Superficie Mínima:</b> 60000 m2</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Retranqueo a Linderos:</b> 50 m</p> <p style="text-align: center;"><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,005 m2/m2</p> <p style="text-align: center;"><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p style="text-align: center;"><b>Altura:</b> 5 m</p> <p><b>Otros:</b> Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> Las construcciones</p>

	<p>permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos .Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Usos Prohibidos:</b>	<b>Observaciones:</b>
<b>Usos Prohibidos</b>	Los no permitidos expresamente.

**ART. 3.5.2.3.- SNUP- ESTRUCTURAL DE MONTES (SNUP-MOP)**

Corresponde a las zonas de topografía más accidentada. Poseen valores paisajísticos elevados, al dominar las áreas circundantes, por lo que su perfil se erige como referencia visual de primer orden, perceptibles desde distancias considerables.

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

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

Ámbitos de Aplicación:

SNU05
-------

PARÁMETROS

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Observaciones:</b> En estos suelos se estará a lo dispuesto en la legislación forestal, y en concreto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

<b>Usos Prohibidos:</b>	<b>Observaciones:</b>
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos aquellos contrarios a la Ley de Montes o expresamente prohibidos por esta.

**ART. 3.5.2.4.- SNUP- ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (SNUP-AG)**

Se trata de los suelos de alto potencial agrícola del término municipal, ocupando los suelos de menor pendiente del municipio y en proximidad al núcleo urbano, por lo que a su indiscutible valor agrícola se une en este caso su importancia territorial.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos llanos en los que domina el cultivo de secano y en menor medida zonas adhesionadas sobre los que existen proyectos de instalaciones agropecuarias compatibles con el medio rural.

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

Ámbitos de Aplicación:

SNU06
-------

PARÁMETROS

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
<b>Residencial unifamiliar</b>	<p><b>Observaciones:</b> Vinculada a la explotación agrícola.</p> <p><b>Parcela Mínima</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Superficie Mínima:</b> 15000 m2</p> <p style="text-align: center;"><b>Retranqueo a Linderos:</b> 5 m</p> <p style="text-align: center;"><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,005 m2/m2</p> <p style="text-align: center;"><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p style="text-align: center;"><b>Altura:</b> 4,5 m</p> <p><b>Otros:</b> - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m2.                      - Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente.                      - Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.                      - Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el</p>

	<p>suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>-No se podrá construir más de una vivienda por parcela. - No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.</p> <p><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos.</p> <p>Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.</p>
<p><b>Industria</b></p>	<p><b>Observaciones:</b> Vinculada al medio rural.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcela Mínima</b> <b>Superficie Mínima:</b> 60000 m<sup>2</sup></li> <li><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></li> <li><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</li> <li><b>Altura:</b> 7 m Más aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación a instalar.</li> </ul> <p><b>Otros:</b> Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.</p> <p><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como</p>

	<p>material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.</p>
<p><b>Agrícola</b></p>	<p><b>Observaciones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcela Mínima</b> <b>Superficie Mínima: 60000 m2</b></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Número de Plantas: 1 Unidades</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Altura: 4,5 m</b></p> <p><b>Otros:</b> Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.</p> <p><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.</p>
<p><b>Ganadero</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcela Mínima</b> <b>Superficie Mínima: 60000 m2</b></li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Número de Plantas: 1 Unidades</b></p>

	<p style="text-align: center;"><b>Altura:</b> 7 m</p> <p><b>Otros:</b> Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado. Se podrán acondicionar estancias al aire libre en el entorno del edificio como complemento de la actividad hostelera, como terrazas de verano, juegos al aire libre, etc.</p> <p><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Usos Prohibidos:</b>	<b>Observaciones:</b>
<b>Usos Prohibidos</b>	Los no permitidos expresamente.

**ART. 3.5.2.5.- SNUP-ESTRUCTURAL DE DEHESAS (SNUP-D)**

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

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

Podrán realizarse en estos terrenos mejoras de las explotaciones, siempre que no produzcan impacto ambiental y se cumpla la legislación sectorial, así como obras de

mejora de los caminos rurales, sometidas también al correspondiente estudio de impacto ambiental.

Son los únicos terrenos de suelo no urbanizable en los que podrán realizarse ciertas edificaciones siempre que se cumplan los requisitos del artículo 23 de la Ley 15/2001 y además otros requisitos más estrictos de este Plan General Municipal.

Ámbitos de Aplicación:

SNU04
-------

PARÁMETROS

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
<b>Replantaciones Forestales</b>	<b>Observaciones:</b> Proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente.
<b>Instalación de líneas de transporte de energía</b>	
<b>Apertura de carreteras, pistas y caminos</b>	<b>Observaciones:</b> O mejora de los mismos. Pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.
<b>Obras, Construcciones e Instalaciones Autorizables</b>	<b>Observaciones:</b> Se consideran usos o actividades Autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Organismo de la Administración autonómica competente. Sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

<b>Usos Prohibidos:</b>	<b>Observaciones:</b>
<b>Cambio de la vegetación</b>	Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, con las salvedades propias de las obras, construcciones e

	instalaciones autorizables.
<b>Industrial</b>	Salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos.
<b>Almacenes no agrícolas</b>	
<b>Vivienda unifamiliar</b>	No vinculada a otros usos admisibles.
<b>Movimientos de tierras</b>	Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.
<b>Desmontes, excavaciones o rellenos de tierras</b>	Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
<b>Vertido y/o acumulación de residuos sólidos</b>	Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
<b>Instalación de carteles publicitarios</b>	Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
<b>Vallados y cerramientos opacos de parcelas</b>	
<b>Instalaciones para la extracción de áridos</b>	Incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
<b>Circulación de vehículos a motor</b>	Fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.
<b>Hacer fuego</b>	Salvo en los lugares y formas autorizadas

	por la administración competente.
<b>Acampada</b>	Fuera de los lugares señalados al efecto.
<b>Introducción de especies no autóctonas</b>	Queda prohibida la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.
<b>Instalación de vertederos de residuos sólidos</b>	

**ART. 3.5.2.6.- SNUP- CULTURAL( SNUP-C)**

Estos suelos sólo podrán destinarse al aprovechamiento agronómico (agrícola, forestal o ganadero), y no podrá construirse edificación alguna, de ningún uso, salvo las que sean promovidas por las Administraciones Públicas para:

- Obras de restauración, rehabilitación y yacimientos arqueológicos de estos bienes patrimoniales.
- Obras de nueva planta de edificios destinados a la interpretación cultural del patrimonio, que en cualquier caso deberán emplazarse a una distancia prudencial, preferiblemente fuera de la zona de clasificada como SNUP-C y siempre que sean compatibles con la protección del suelo anexo.
- Accesos a las obras, edificios y yacimientos que se indican en los dos epígrafes anteriores.

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo realizados en lugares inmediatos o que formen parte de bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural y artístico deberán armonizar con ellos.

En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el D. 93/97 por el que se regula la Actividad Arqueológica en la C.A. de Extremadura y las protecciones que se indican en el apartado correspondiente del presente Plan General Municipal y en el Catálogo anexo al Plan General.

El Suelo No Urbanizable de Protección Cultural no deberá confundirse con el entorno de los monumentos al que hace referencia el art. 38 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. No obstante, se ha tenido en cuenta en la redacción del Plan, que los terrenos que estarían dentro del entorno de los monumentos a los que se refiere el citado art. 38, son Suelos No Urbanizables Protegidos y se ha delimitado un entorno de protección de 200 m.

Se define literalmente el SNUP-C como: Todos los terrenos ocupados por cada uno de los bienes que a continuación se relacionan:

- Todos los bienes inmuebles de carácter arqueológico relacionados en el Catálogo y todos aquellos hallazgos que pudieran aparecer; que cuentan con protección monumental.
- Todos los bienes inmuebles de valor etnológico que se relacionan en el Catálogo: Chozos o bóvedas y molinos, que cuentan con protección estructural.

Se define el entorno de protección como: todos los terrenos situados a menos de 200 m desde el vestigio más exterior de los bienes relacionados. Esta zona de protección se encuentra superpuesta con otras categorías de suelo.

Ámbitos de Aplicación:

SNU02

**ART. 3.5.2.7.- SNUC- COMÚN (SNUC)**

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

Ámbitos de Aplicación:

**Suelo no Urbanizable:**  
SNU08

PARÁMETROS

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
<b>Residencial unifamiliar</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcela Mínima</b> <b>Superficie Mínima: 15000 m<sup>2</sup></b></li> </ul> <p><b>Retranqueo a Linderos: 5 m</b> Quince metros al eje de caminos o vías de acceso.</p> <p><b>Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada</b></p> <p><b>Edificabilidad Máxima: 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Número de Plantas: 2 Unidades</b></p>

	<p><b>Altura:</b> 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p><b>Otros:</b> - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente.</li> <li>- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.</li> <li>- Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</li> <li>- No se podrá construir más de una vivienda por parcela.</li> <li>- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.</li> </ul> <p><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos.</p> <p>Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.</p>
<p><b>Actividades Extractivas</b></p>	
<p><b>Ocio, deportivo y turístico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Parcela Mínima</b> <b>Superficie Mínima: 15000 m<sup>2</sup></b></li> </ul>

	<p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 50 m</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Número de Plantas:</b> 2 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p> <p><b>Otros:</b> - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente.</li> <li>- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.</li> <li>- Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</li> <li>- No se podrá construir más de una vivienda por parcela.</li> <li>- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.</li> </ul> <p><b>Condiciones Higiénico Sanitarias:</b> Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p><b>Condiciones Estéticas de Composición:</b> Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos.</p> <p>Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.</p>
<b>Instal. de Interés</b>	<b>Retranqueo a Linderos:</b> 50 m

<b>Público</b>	<p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Número de Plantas:</b> 2 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p>
<b>Vinculado a Obras Públicas</b>	<p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,0025 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p>
<b>No transformadoras vinculadas agropecuario</b>	<p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 50 m</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Número de Plantas:</b> 2 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p>
<b>Transformadoras no vinculadas a agropecuario</b>	<p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 50 m</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Número de Plantas:</b> 2 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p>
<b>Transformadoras vinculadas a agropecuario</b>	<p><b>Retranqueo a Linderos:</b> 50 m</p> <p><b>Edificabilidad Máxima:</b> 0,0075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p><b>Número de Plantas:</b> 1 Unidades</p> <p><b>Altura:</b> 7 m</p>

<b>Usos Prohibidos:</b>	<b>Observaciones:</b>
Usos Prohibidos	Los no permitidos expresamente.



**CAPÍTULO 6: GESTIÓN****SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES****ART. 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 el caso de que el Plan remita la ordenación detallada a Estudio de Detalle, el desarrollo de la actuación requerirá necesariamente la previa aprobación definitiva de éste.

c. No obstante, en Suelo Urbano en el que el Plan establezca la ordenación detallada, podrán aprobarse Estudios de Detalle que pudieran modificar o completar esta ordenación. En tal caso sería la aprobación de este instrumento el requisito previo para el desarrollo de la actuación.

2. En Suelo Urbanizable, podrán darse también dos supuestos:

d. Bastará la aprobación definitiva del Plan General cuando este incluya ya su ordenación detallada entre sus determinaciones.

e. 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.

**ART. 3.6.2.- TIPOS DE ACTUACION**

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:

- Suelo urbanizable: A través de Unidades de Actuación Urbanizadora.

Los mecanismos de desarrollo de las diferentes actuaciones se detallan, para ambas clases de suelo, en el presente Título de la Normativa.

**ACTUACIONES URBANIZADORAS.**

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

**ART. 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.

**ART. 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 la presente Normativa.

**SECCIÓN 3: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA****ART. 3.6.3.1.- UA-001- CHÁCARA NORESTE**

Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de USO INDUSTRIAL, a desarrollar mediante Programa de Ejecución.

Ámbitos de Aplicación:

AH01
------

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 29041,96 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 1452,09 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 2904,19 m<sup>2</sup>
  - Cesión viario:** 6264,38 m<sup>2</sup>
  - Número plazas de aparcamiento:** 180 Plazas
  - Número plazas de aparcamiento público:** 99 Plazas
- **Sistema de Actuación:** Cooperación
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 16151,26 UA/m<sup>2</sup>

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
Molestas	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
Equipamientos <i>Oficinas</i>	Destino: Privado Situación:

<b>USO PRINCIPAL</b>	
Limpias	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	

**ART. 3.6.3.2.- UA-002- MONTOYA**

Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de USO RESIDENCIAL, a desarrollar mediante Programa de Ejecución.

Ámbitos de Aplicación:

AH02

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 12056,58 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Número de Viviendas:** 41 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión zonas verdes:** 2531,88 m<sup>2</sup>
  - Cesión VPP:** 1808,49 m<sup>2</sup>
  - Número plazas de aparcamiento:** 73 Plazas
  - Número plazas de aparcamiento público:** 37 Plazas
- **Sistema de Actuación:** Compensación
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 25 %
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 6510,45 UA/m<sup>2</sup>

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Unifamiliar</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Bienestar social y asistencial	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b>	Destino: Todos

<i>Sociales</i> Cultural	Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 3.6.3.3.- UA-003- PLAZA DE TOROS**

Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de USO RESIDENCIAL, a desarrollar mediante Programa de Ejecución.

Ámbitos de Aplicación:

AH03
------

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 7831,15 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Número de Viviendas:** 27 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión zonas verdes:** 1644,54 m<sup>2</sup>
  - Cesión VPP:** 1174,67 m<sup>2</sup>
  - Número plazas de aparcamiento:** 47 Plazas
  - Número plazas de aparcamiento público:** 24 Plazas
- **Sistema de Actuación:** Compensación
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 25 %
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 4228,82 UA/m<sup>2</sup>

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Residencial</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hoteleros</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> <i>Antenas y líneas de telec.</i>	Se permiten en cubierta bajo Licencia Municipal Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> <i>Garaje y aparcamientos</i>	Destino: Todos Situación:

**ART. 3.6.3.3.- UA-004- C/ HERNÁN CORTÉS**

Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de USO RESIDENCIAL, a desarrollar mediante Programa de Ejecución.

Ámbitos de Aplicación:

AH04

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 4035,71 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Número de Viviendas:** 14 Unidades
- **Cesiones:**

**Cesión zonas verdes:** 1000 m<sup>2</sup>

**Cesión VPP:** 605,36 m<sup>2</sup>

**Número plazas de aparcamiento:** 25 Plazas

**Número plazas de aparcamiento público:** 12 Plazas

- **Sistema de Actuación:** Compensación
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 25 %
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 2179,28 UA/m<sup>2</sup>

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Residencial</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hoteleros</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> <i>Antenas y líneas de telec.</i>	Se permiten en cubierta bajo Licencia Municipal Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> <i>Garaje y aparcamientos</i>	Destino: Todos Situación:

**CAPÍTULO 7: INFRAESTRUCTURAS****SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES****ART. 3.7.1.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE****CAPTACIÓN**

- Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro, de 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 de cualquier punto de vertido de 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.

**ACUMULACIÓN**

- Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.
- Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m<sup>3</sup>, en condiciones de uso máximo.
- Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m<sup>3</sup>, se considera piscina a los efectos de aplicación de la presente normativa.
- Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 80 m<sup>3</sup> . Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.
- Todas las piscinas deberán contar con depuradora para reducir el consumo de agua de la red.

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.

- En épocas de estío, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas que considere necesarias para asegurar el suministro del agua de que se disponga a las necesidades más importantes, impidiéndose el llenado o renovación del agua de las piscinas.
- Las piscinas deberán ser estancas, para evitar el excesivo consumo de agua para su llenado. Para tal fin, los Servicios Municipales podrán inspeccionar los vasos de las mismas y ordenar el cierre de las que no reúnan las condiciones de estanqueidad.

## CONSUMO

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquél que exceda de 20 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.

El Ayuntamiento podrá penalizar el consumo suntuario de la forma que considere conveniente para evitar el derroche del agua de la que se dispone.

## 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 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 0,6 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 100 mm.

**ART. 3.7.2.- RED DE ALCANTARILLADO****CRITERIOS PARA EL DISEÑO DE LA RED**

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

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%). Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

**MATERIALES DE LAS TUBERÍAS**

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

- Tubos de hormigón en masa.
- Tubos de hormigón armado.
- Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV).
- Tubos de polietileno.
- Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

**ZANJAS**

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta (1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros. 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 (50) centímetros 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 (9) metros 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 (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias. Las anchuras de zanja serán las especificadas en las NTE.

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 de quince (15) centímetros de espesor. 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 Próctor 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 Próctor Normal.

## JUNTAS

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquéllos. En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

## PRESIÓN INTERIOR

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm<sup>2</sup>).

## 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. Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala; su diámetro mínimo no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

**CONDICIONES DE LOS VERTIDOS A CAUCE NATURAL**

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.). Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

**TRATAMIENTO DE VERTIDOS**

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

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la ley comunitaria 10/93 de 26 de octubre.

**ART. 3.7.3.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO**

**RECOMENDACIONES GENERALES**

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 Lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 Lux, según importancia	> 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los pasos en parque y jardines	Entre 10 y 15 Lux	0,25

Áreas ajardinadas públicas

7 Lux

0,25

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m<sup>2</sup>); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m<sup>2</sup>). En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

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 principales y secundarias se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros 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 (3,5) metros.

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

#### **NORMAS DE AHORRO ENERGÉTICO**

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección. No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

#### **CENTROS DE MANDO**

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de éstos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados 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 C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

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

#### CARACTERÍSTICAS DE LA RED

Como norma general se instalarán 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., según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. 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 (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmado, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y material, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros 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 (14,6) milímetros 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.

## 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).

## ARQUETAS

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo perforado, 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.

### CIMENTACIÓN Y ANCLAJE DE LOS SOPORTES

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición de altura menor de 4 m., se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 250 Kg. de cemento por metro cúbico, de dimensiones 40 x 40 x 60 cm. con los correspondientes pernos de anclaje.

Las columnas y báculos, si su altura es superior a cuatro (4) metros deberán estar debidamente homologados (Orden 16/5/89 BOE 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir la Norma UNE- 3608078 y RD 2531/1985.

### LUMINARIAS

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

- Calles principales: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.

- Calles secundarias: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización. Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

### CAJAS DE DERIVACIÓN

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

### CRITERIOS DE DISEÑO GENERALES

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc o cualquiera otra que pudiera existir en un futuro, puede asimilarse a las redes de ya descritas. La canalización semafórica puede construirse 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.

### **ART. 3.7.4.- RED DE RIEGO E HIDRANTES**

#### TUBERÍAS

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente y su espesor será suficiente

para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm<sup>2</sup>).

Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura.

#### **BOCAS DE RIEGO**

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo para todo el municipio, según modelos normalizados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

#### **HIDRANTES**

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI/96 vigente. Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1.000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua. En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

**TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA**

**CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO**

***ART. 4.1.1.- CONDICIONES GENERALES***

La Ordenación Detallada estará referida al tejido urbano más pormenorizado, las dotaciones y espacios públicos de menor rango y de localización más aleatoria, así como a las determinaciones normativas que hagan referencia a usos pormenorizados y tipologías concretas, cuyos parámetros urbanísticos permitan definir la morfología final de las edificaciones.

**CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO**

**SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL**

**ART. 4.2.1.- CONDICIONES GENERALES**

La Ordenación Detallada configura el tejido urbano pormenorizado:

Infraestructuras de ámbito Municipal:

- Tipologías
  - Viarios/calles
  - Infraestructuras de carácter Municipal
  - Dotaciones y Equipamientos
  - Espacios Públicos.
- Alturas y Alineaciones
  - Normativa sobre usos pormenorizados
  - Tipologías

Su descripción aparece especificada en los planos y normas, abarcando en general el Suelo Urbano.

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

**ART. 4.2.2.1.- ORDENANZA 1 - RESIDENCIAL EN CASCO (RC)**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona de Casco Histórico que se delimita en el Plano de Calificación del Suelo. Comprende los terrenos de la primitiva implantación del núcleo urbano. En esta zona, los objetivos de la ordenación son el hacer compatible la protección y fomento del patrimonio y los valores de la arquitectura tradicional, con su función residencial y de centro urbano. Responde a una tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continua sobre alineación a vial, con alturas de una a dos plantas. El parcelario es de tamaño reducido con frentes de fachada pequeños y fondo variable.

Ámbitos de Aplicación:

<b>Manzanas:</b>	<b>Parcelas:</b>
MZ01	PR01

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:**

**Superficie Mínima: 70 m<sup>2</sup>**

**Frente Parcela Mínima: 5 m**

**Fondo de Parcela Mínima: 8 m**

**Separación Mínima entre Linderos Enfrentados: 4,5 m**

- **Edificación Alineada:** La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela. En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente. Se prohíbe la apertura de calle en fondo de saco ya sean públicas o privadas. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela. No se admiten retranqueos en toda o parte de la edificación.

- **Fondo Edificable:** 24 m
- **Patios:** Se permiten patios de viviendas, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m.  
Se prohíben los patios abiertos a fachada.  
En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir en toda su superficie.  
Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan, en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas aquí, con independencia del mantenimiento de su posición relativa.
- **Coefficiente de Ocupación por Planta:** Las condiciones de ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación establecidos.
- **Superficie Edificable:** La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que aparecen en las mismas.
- **Altura de la Edificación:** 7,5 m La altura máxima será medida desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de +-20 cm, en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

**Altura Total de la Edificación:** 9 m Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de cajas de escaleras, chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc), torreones y otros elementos ornamentales típicos de la localidad, siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

- a) La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20m<sup>2</sup>.
- b) La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida, excepto que se trate de elementos ornamentales tradicionales.

**Altura de Planta Baja:** 4,25 m Se define altura planta baja como la altura máxima, la altura mínima será de 2,50 metros.

En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida. Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura de chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

- **Fachadas:** La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir a la integración mimética.

Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, ni vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales. Únicamente se permitirían cuerpos retranqueados en un tramo completo de calle o plaza, (soportales); debiendo estos tener la altura total de planta baja.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluídos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

La relación hueco macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el plano.

En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 metros, se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberá tender.

Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 60 cm. ni inferior a 30 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15cm.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su decoración o composición, tales como recercados de huecos o impostas tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional, como el arco que engloba al hueco de entrada con dos poyetes laterales.

Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán empotrados en el muro.

Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m. y estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que no sean propios de la zona.

Huecos:

La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

- **Cubiertas:** Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.

---

Las cubiertas de las edificaciones en esquina tendrán pendiente a dos calles. La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada.

Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas diferente de las que aquí se expresan.

- **Sótanos:** Se permite la construcción de sótanos. Su altura libre no será inferior nunca a 2,20 metros.
- **Semisótanos:** Se permite la construcción de semisótanos. Su altura libre no será inferior nunca a 2,20 metros.
- **Bajocubiertas:** No se permitirá el uso residencial, tan sólo podrá ser destinado el bajo cubierta a almacén y/o trastero y deberá cumplir:
  - Altura máxima a fachada 1,20 m
  - Inclinación máxima de cubierta 30%
  - Su acceso no será exclusivo ni con acceso independiente.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 %
- **Número de Plantas:** 2 Unidades Más la del sobrado o doblado si existiera.
- **Toldos:** Solo podrán instalarse en las calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será igual o superior a 6,00 metros. El vuelo máximo será de 1,50 metros. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,50 metros y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3,00 metros de ancho. Se permiten lisos o rayados. Se prohíben los colores estridentes y los de plástico brillante.
- **Marquesinas:** Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco, ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales. El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas. La altura mínima será de 2,50 metros. Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón. Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Residencial</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Deportivos</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Se permiten en cubierta bajo Licencia Municipal Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.2.2.2.- ORDENANZA 2 - RESIDENCIAL EN ENSANCHE (RE)**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el Plano de Calificación del Suelo, Usos y Sistemas. Comprende las zonas de crecimiento de las barriadas Fuente Encina. Responde a tipologías de edificación entre medianeras con fachadas alineadas a vial sobre parcelaciones intensivas, con alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio.

Ámbitos de Aplicación:

<b>Manzanas:</b> MZ02	<b>Parcelas:</b> PR02
--------------------------	--------------------------

---

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:**

**Superficie Mínima: 70 m<sup>2</sup>**

**Frente Parcela Mínima: 8 m**

**Fondo de Parcela Mínima: 10 m**

**Separación Mínima entre Linderos Enfrentados: 6 m**

- **Edificación Retranqueada:** Se admitirán retranqueos en toda o parte de la edificación, a aquellos linderos que la edificación que se tome de referencia aconseje. Dicho retranqueo estará condicionado a la aceptación por parte del Ayuntamiento.
- **Superficie Libre:** La superficie libre de parcela será la restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 metros.
- **Patios:** Se permiten patios de viviendas, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m.  
Se prohíben los patios abiertos a fachada.  
En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir en toda su superficie.  
Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan, en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas aquí, con independencia del mantenimiento de su posición relativa.
- **Coefficiente de Ocupación por Planta:** Las condiciones de ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación establecidos.
- **Superficie Edificable:** La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que aparecen en las mismas.
- **Altura de la Edificación:** 7,5 m La altura máxima será medida desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de +-20 cm, en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

---

**Altura Total de la Edificación:** 9 m Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de cajas de escalera, chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc), torreones y otros elementos ornamentales típicos de la localidad, siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

- a) La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20 m<sup>2</sup>.
- b) La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida, excepto que se trate de elementos ornamentales tradicionales.

**Altura de Planta Baja:** 4,5 m Se define altura planta baja como la altura máxima, la altura mínima será de 2,50 metros.

En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida. Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

- No se permiten otras construcciones por encima de la altura de chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

- **Fachadas:** La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir a la integración mimética.

Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, ni vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales. Únicamente se permitirían cuerpos retranqueados en un tramo completo de calle o plaza, (soportales); debiendo estos tener la altura total de planta baja.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

La relación hueco macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el plano.

En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 metros, se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberá tender.

Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 60 cm. ni inferior a 30 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15cm.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su decoración o composición, tales como recercados de huecos o impostas tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los

invariantes de la arquitectura tradicional, como el arco que engloba al hueco de entrada con dos poyetes laterales.

Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán empotrados en el muro. Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m. y estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que no sean propios de la zona.

Huecos:

La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

- **Cubiertas:** Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.  
Las cubiertas de las edificaciones en esquina tendrán pendiente a dos calles. La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada.  
Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas diferente de las que aquí se expresan.
- **Sótanos:** Se permite la construcción de sótanos. Su altura libre no será inferior nunca a 2,20 metros.
- **Semisótanos:** Se permite la construcción de semisótanos. Su altura libre no será inferior nunca a 2,20 metros.
- **Bajocubiertas:** No se permitirá el uso residencial, tan sólo podrá ser destinado el bajo cubierta a almacén y/o trastero y deberá cumplir:
  - Altura máxima a fachada 1,20 m
  - Inclinación máxima de cubierta 30%
  - Su acceso no será exclusivo ni con acceso independiente.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 %
- **Número de Plantas:** 2 Unidades Más la del sobrado o doblado si existiese.

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	

<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Deportivos</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Se permiten en cubierta bajo Licencia Municipal Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.2.2.3.- ORDENANZA 3- ZONA LIBRE**

Comprende los ámbitos de localización para espacios libres, que comprenden: Parques y jardines.

Ámbitos de Aplicación:

<b>Manzanas:</b> MZ03	<b>Parcelas:</b> PR03
--------------------------	--------------------------

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Espacios libres</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Deportivos</i>	Destino: Todos Situación:

<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Servicios Urbanos</i>	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.2.2.4.- ORDENANZA 4- EQUIPAMIENTOS (OE)**

Componen esta tipología los equipamientos del Término Municipal

Ámbitos de Aplicación:

<b>Manzanas:</b>  MZ04	<b>Parcelas:</b>  PR04
------------------------------	------------------------------

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:**

**Superficie Mínima: 200 m2**

**Frente Parcela Mínima: 6 m**

**Fondo de Parcela Mínima: 15 m**

- **Edificación Alineada:** La edificación se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. En todo caso las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por las edificaciones existentes.
- **Edificación Retranqueada:** Será de 3 metros. No obstante, cabrá adosarse a uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:
  - 1.- Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.
  - 2.- Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en soluciones de proyecto unitario.
  - 3.- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá protocolizarse ante el Ayuntamiento.

4.- Cuando se trate de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a 2,50 metros.

- **Fondo Edificable:** No se fija.
- **Altura de la Edificación:** 15 m
- **Altura Total de la Edificación:** 18 m
- **Cubiertas:** Podrán ser planas o inclinadas.
- **Sótanos:** Se permite la construcción de sótanos. Su altura libre no será inferior nunca a 2,20 metros.
- **Semisótanos:** No se permiten.
- **Número de Plantas:** 2 Unidades Aunque podrán alcanzar la altura de 15 metros en una única planta.
- **Otras Determinaciones:** Se admite, para promociones de proyecto unitario de minipolígonos, agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de frente mínimo y máximo y condiciones de volumen describe en el presente artículo. En cualquier caso, la superficie máxima construida resultante no superará los 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ni el número máximo de naves el que se hubiera obtenido de dividir la superficie total de la actuación por la superficie de parcela mínima aplicable.

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Industrial</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Servicios Urbanos</i> Servicio de incendios	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Servicios Urbanos</i> Matadero	Destino: Todos Situación:

<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Espacios libres</b> <i>Jardines y zonas verdes</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Espacios libres</b> <i>Áreas de Recreo y juego</i>	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.2.2.5.- ORDENANZA 5- INDUSTRIAL (OI)**

Corresponde a un agrupamiento de algunas actividades productivas con las que cuenta el Municipio, se encuentra bien comunicado y lo suficientemente separados del núcleo para que su normal actividad no resulte molesta. Es uno de los usos más importantes del Municipio, por lo que necesita potenciarse.

Ámbitos de Aplicación:

<b>Manzanas:</b>  MZ05	<b>Parcelas:</b>  PR05
------------------------------	------------------------------

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Industrial</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Servicios Urbanos</i> Servicio de incendios	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Servicios Urbanos</i> Matadero	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Espacios libres</b> <i>Jardines y zonas verdes</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Espacios libres</b> <i>Áreas de Recreo y juego</i>	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.2.2.6.- ORDENANZA 6- RESIDENCIAL ZONAS NUEVAS (ZN)**

Se trata de las principales zonas de expansión del Municipio, situadas más allá de la zona de ensanche, sobre suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado con condiciones . Son de propiedad privada. Su ejecución está condicionada al desarrollo del correspondiente Programa de Ejecución.

Ámbitos de Aplicación:

<b>Manzanas:</b>	MZ06	<b>Parcelas:</b>	PR06
------------------	------	------------------	------

PARÁMETROS

**Tipología: Edificación en hilera**

- **Parcela Mínima:**

**Superficie Mínima: 105 m<sup>2</sup>**

**Frente Parcela Mínima: 6 m**

**Fondo de Parcela Mínima: 17,5 m**

- **Edificación Retranqueada:** Se retranquearán al fondo y al frente de la parcela.

**Distancia Máxima Frente: 3 m**

**Distancia Mínima Fondo: 3 m**

- **Fondo Edificable:** 17,5 m

- **Profundidad Máxima Edificable:** 12,5 m

- **Cuerpos Volados:**

**Altura Mínima: 3 m**

**Saliente Máximo: 0,5 m**

- 
- **Patios:** Se permiten patios de viviendas, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m.  
En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir en toda su superficie.  
Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan, en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas aquí, con independencia del mantenimiento de su posición relativa.
  - **Coefficiente de Ocupación por Planta:** Las condiciones de ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación establecidos.
  - **Altura de la Edificación:** 7,5 m La altura máxima será medida desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de +-20 cm, en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.
  - **Altura Total de la Edificación:** 9 m
  - **Altura de Planta Baja:** 3 m
  - **Fachadas:** La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir a la integración mimética.  
Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, ni vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales. Únicamente se permitirían cuerpos retranqueados en un tramo completo de calle o plaza, (soportales); debiendo estos tener la altura total de planta baja.  
Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.  
Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.  
En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.  
La relación hueco macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el plano.  
En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 metros, se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberá tender.
-

---

Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 60 cm. ni inferior a 30 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15cm.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su decoración o composición, tales como recercados de huecos o impostas tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional, como el arco que engloba al hueco de entrada con dos poyetes laterales.

Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán empotrados en el muro. Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m. y estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que no sean propios de la zona.

Huecos:

La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

- **Cubiertas:** Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.

Las cubiertas de las edificaciones en esquina tendrán pendiente a dos calles.

La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada.

Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta. También se permiten terrazas planas en el Bajocubierta, siempre que no superen el 20% de la superficie total de la cubierta.

Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas diferente de las que aquí se expresan.

- **Sótanos:** Se permiten la construcción de sótanos. Su altura libre no será inferior a 2,20 metros.
- **Semisótanos:** Se permite la construcción de semisótanos. Su altura libre no será inferior a 2,20 metros.
- **Bajocubiertas:** Se permiten espacios Bajo cubiertas, que para que sean habitables deben de disponer de huecos de ventilación e iluminación.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 %
- **Número de Plantas:** 2 Unidades

- **Plazas de Aparcamiento:** 1 Unidades
  
- **Toldos:** Sólo podrán instalarse en las calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será igual o superior a 6,00 metros. El vuelo máximo será de 1,50 metros. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,50 metros y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3,00 metros de ancho. Se permiten lisos o rayados. Se prohíben los colores estridentes y los de plástico brillante.
  
- **Marquesinas:** Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco, ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales. El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas. La altura mínima será de 2,50 metros. Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón. Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.
  
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Unifamiliar</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i>	Destino: Todos Situación:

Bienestar social y asistencial	
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Cultural	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.2.2.7.- ORDENANZA 7- RESIDENCIAL CON PATIO DE MANZANA (RM)**

Se deberá aprobar el correspondiente estudio de detalle.

Ámbitos de Aplicación:

<b>Parcelas:</b>  PR07
------------------------------

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:**

**Superficie Mínima: 500 m<sup>2</sup>**

**Frente Parcela Mínima: 12 m**

**Fondo de Parcela Mínima: 30 m**

- **Edificación Alineada:** La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela. En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente. Se prohíbe la apertura de calle en fondo de saco ya sean públicas o privadas. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela. No se admiten retranqueos en toda o parte de la edificación.

- **Fondo Edificable:** 30 m
- **Patios:** El patio de manzana resultante permitirá la inscripción de un círculo de 16 metros de diámetro y en dicho patio no se permitirá edificación alguna. Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan, en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas aquí, con independencia del mantenimiento de su posición relativa.
- **Coefficiente de Ocupación por Planta:** Las condiciones de ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación establecidos.
- **Superficie Edificable:** La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que aparecen en las mismas.
- **Altura de la Edificación:** 7,5 m La altura máxima será medida desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de  $\pm 20$  cm, en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

**Altura Total de la Edificación:** 9 m Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de cajas de escaleras, chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc), torreones y otros elementos ornamentales típicos de la localidad, siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

- a) La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20m<sup>2</sup>.
- b) La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida, excepto que se trate de elementos ornamentales tradicionales.

**Altura de Planta Baja:** 4,25 m Se define altura planta baja como la altura máxima, la altura mínima será de 2,50 metros.

En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida. Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura de chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.

- **Fachadas:** La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir a la integración mimética.

Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, ni vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales. Únicamente se permitirían cuerpos retranqueados en un tramo completo de calle o plaza, (soportales); debiendo estos tener la altura total de planta baja.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

La relación hueco macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el plano.

En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 metros, se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberá tender.

Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 60 cm. ni inferior a 30 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15cm.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su decoración o composición, tales como recercados de huecos o impostas tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional, como el arco que engloba al hueco de entrada con dos poyetes laterales.

Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán empotrados en el muro.

Los zócalos de la fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m. y estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que no sean propios de la zona.

Huecos:

La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

- **Cubiertas:** Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.  
Las cubiertas de las edificaciones en esquina tendrán pendiente a dos calles.

---

La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada.

Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas diferente de las que aquí se expresan.

- **Sótanos:** Se permite la construcción de sótanos. Su altura libre no será inferior nunca a 2,20 metros.
- **Semisótanos:** Se permite la construcción de semisótanos. Su altura libre no será inferior nunca a 2,20 metros.
- **Bajocubiertas:** No se permitirá el uso residencial, tan sólo podrá ser destinado el bajo cubierta a almacén y/o trastero y deberá cumplir:
  - Altura máxima a fachada 1,20 m
  - Inclinación máxima de cubierta 30%
  - Su acceso no será exclusivo ni con acceso independiente.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 %
- **Número de Plantas:** 2 Unidades Más la del sobrado o doblado si existiera.
- **Toldos:** Solo podrán instalarse en las calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será igual o superior a 6,00 metros. El vuelo máximo será de 1,50 metros. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,50 metros y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3,00 metros de ancho. Se permiten lisos o rayados. Se prohíben los colores estridentes y los de plástico brillante.
- **Marquesinas:** Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco, ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales. El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas. La altura mínima será de 2,50 metros. Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón. Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Residencial</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Deportivos</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> <i>Antenas y líneas de telec.</i>	Se permiten en cubierta bajo Licencia Municipal Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> <i>Garaje y aparcamientos</i>	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.2.2.8.- ORDENANZA 8- RESIDENCIAL EN CASCO 3 PLANTAS (RC1)**

Estas condiciones particulares son silimares a la Ordenanza 1, pero con la permisibilidad de construir 3 plantas. Será de aplicación en el solar delimitado por el Camino de los Siete Caños, Calle de nueva apertura, suelo urbano, calle de nueva apertura y Avenida de Colón.

Ámbitos de Aplicación:

<b>Parcelas:</b>  PR08
------------------------------

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:**

**Superficie Mínima: 70 m<sup>2</sup>**

**Frente Parcela Mínima: 5 m**

**Fondo de Parcela Mínima: 8 m**

**Separación Mínima entre Linderos Enfrentados: 4,5 m**

- **Edificación Alineada:** La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela. En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente. Se prohíbe la apertura de calle en fondo de saco ya sean públicas o privadas. En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela. No se admiten retranqueos en toda o parte de la edificación.
- **Fondo Edificable:** 24 m
- **Patios:** Se permiten patios de viviendas, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m. Se prohíben los patios abiertos a fachada. En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir en toda su superficie. Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan, en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas aquí, con independencia del mantenimiento de su posición relativa.
- **Coefficiente de Ocupación por Planta:** Las condiciones de ocupación máxima de la parcela, será la definida por las condiciones de fondo de edificación y alineación establecidos.
- **Superficie Edificable:** La edificabilidad de cada parcela será el resultado de las condiciones de ocupación que aparecen en las mismas.
- **Altura de la Edificación:** 10 m La altura máxima será medida desde la cota de referencia hasta el alero, dicha dimensión podrá moverse, en su caso, en una banda de  $\pm 20$  cm, en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.
- **Altura Total de la Edificación:** 12 m Por encima del número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de cajas de escaleras,

---

chimeneas y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio ( maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc), torreones y otros elementos ornamentales típicos de la localidad, siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

- a) La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20m<sup>2</sup>.
  - b) La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida, excepto que se trate de elementos ornamentales tradicionales.
- **Altura de Planta Baja:** 4,5 m Se define altura planta baja como la altura máxima, la altura mínima será de 2,50 metros.  
En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida. Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.  
No se permiten otras construcciones por encima de la altura de chimeneas de ventilación, pararrayos y antenas.
  - **Fachadas:** La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir a la integración mimética.  
Las fachadas serán planas, sin cuerpos volados cerrados, ni vuelo de la planta superior sobre la inferior, ni retranqueos parciales. Únicamente se permitirían cuerpos retranqueados en un tramo completo de calle o plaza, (soportales); debiendo estos tener la altura total de planta baja.  
Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de licencia.  
Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.  
En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.  
La relación hueco macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el plano.  
En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 metros, se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberá tender.  
Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no sea superior a 60 cm. ni inferior a 30 cm. El canto máximo visto del vuelo será de 15cm.  
Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su decoración o composición, tales como recercados de huecos o impostas tendrán un grosor máximo de 5 cm desde el plano de fachada. También se exceptuarán los

invariantes de la arquitectura tradicional, como el arco que engloba al hueco de entrada con dos poyetes laterales.

Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán empotrados en el muro. Los zócalos de la fachadas tendrán una altura máxima de 1,50 m. y estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el reto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, pizarra y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que no sean propios de la zona.

Huecos:

La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

- **Cubiertas:** Las cubiertas serán inclinadas a dos aguas vertiendo a frente y fondo. Excepcionalmente, si las condiciones de edificación lo requieren, podrán verter las aguas a patios interiores, siempre que esto no altere la imagen general de la edificación percibida desde la vía pública.  
Las cubiertas de las edificaciones en esquina tendrán pendiente a dos calles.  
La línea de cumbrera se situará a una distancia máxima de 10 m de la línea de fachada.  
Se prohíbe expresamente otra formación de cubiertas diferente de las que aquí se expresan.
- **Sótanos:** Se permite la construcción de sótanos. Su altura libre no será inferior nunca a 2,20 metros.
- **Semisótanos:** Se permite la construcción de semisótanos. Su altura libre no será inferior nunca a 2,20 metros.
- **Bajocubiertas:** No se permitirá el uso residencial, tan sólo podrá ser destinado el bajo cubierta a almacén y/o trastero y deberá cumplir:
  - Altura máxima a fachada 1,20 m
  - Inclinación máxima de cubierta 30%
  - Su acceso no será exclusivo ni con acceso independiente.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 %
- **Número de Plantas:** 2 Unidades Más la del sobrado o doblado si existiera.
- **Toldos:** Solo podrán instalarse en las calles en las que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será igual o superior a 6,00 metros. El vuelo máximo será de 1,50 metros. La altura mínima desde el punto más bajo

será de 2,50 metros y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3,00 metros de ancho. Se permiten lisos o rayados. Se prohíben los colores estridentes y los de plástico brillante.

- Marquesinas:** Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco, ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrán instalarse en los accesos principales. El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas. La altura mínima será de 2,50 metros. Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón. Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.
- Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Residencial</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Deportivos</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hosteleros y Hoteleros</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Se permiten en cubierta bajo Licencia Municipal Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**CAPÍTULO 3: GESTIÓN**

**SECCIÓN 1: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORAS**

**ART. 4.3.1.1.- UA-001- CHÁCARA NORESTE**

Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de USO INDUSTRIAL.

Ámbitos de Aplicación:

AH01
------

**PARÁMETROS**

- **Superficie Bruta:** 29041,96 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Cesiones:**
  - Cesión de Dotaciones:** 1452,09 m<sup>2</sup>
  - Cesión zonas verdes:** 2904,19 m<sup>2</sup>
  - Cesión viario:** 6264,38 m<sup>2</sup>
  - Número plazas de aparcamiento:** 180 Plazas
  - Número plazas de aparcamiento público:** 99 Plazas
- **Sistema de Actuación:** Cooperación
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 16151,26 UA/m<sup>2</sup>

**USOS**

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Industrial</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
	Destino: Todos

<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Servicios Urbanos</i> Servicio de incendios	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Servicios Urbanos</i> Matadero	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Espacios libres</b> <i>Jardines y zonas verdes</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Espacios libres</b> <i>Areas de Recreo y juego</i>	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.3.1.2.- UA-002- MONTOYA**

Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de USO RESIDENCIAL.

Ámbitos de Aplicación:

AH02
------

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 12056,58 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Número de Viviendas:** 41 Unidades
- **Cesiones:**

**Cesión zonas verdes:** 2531,88 m<sup>2</sup>

**Cesión VPP:** 1808,49 m<sup>2</sup>

**Número plazas de aparcamiento:** 73 Plazas

**Número plazas de aparcamiento público:** 37 Plazas

- **Sistema de Actuación:** Compensación
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 25 %
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 6510,45 UA/m<sup>2</sup>

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Bienestar social y asistencial	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Cultural	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.3.1.3.- UA-003- PLAZA DE TOROS**

Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de USO RESIDENCIAL.

Ámbitos de Aplicación:

AH03

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 7831,15 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Número de Viviendas:** 27 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión zonas verdes:** 1644,54 m<sup>2</sup>
  - Cesión VPP:** 1174,67 m<sup>2</sup>
  - Número plazas de aparcamiento:** 47 Plazas
  - Número plazas de aparcamiento público:** 24 Plazas
- **Sistema de Actuación:** Compensación
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 25 %
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 4228,82 UA/m<sup>2</sup>

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Residencial</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hoteleros</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Se permiten en cubierta bajo Licencia Municipal Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.3.1.4.- UA-004- C/ HERNÁN CORTÉS**

Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado de USO RESIDENCIAL.

Ámbitos de Aplicación:

AH04
------

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 4035,71 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Número de Viviendas:** 14 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión zonas verdes:** 1000 m<sup>2</sup>
  - Cesión VPP:** 605,36 m<sup>2</sup>
  - Número plazas de aparcamiento:** 25 Plazas
  - Número plazas de aparcamiento público:** 12 Plazas
- **Sistema de Actuación:** Compensación
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 25 %
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 2179,28 UA/m<sup>2</sup>

USOS

USO PRINCIPAL	
Residencial	
USOS COMPATIBLES	
Equipamientos <i>Comerciales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos <i>Sociales</i>	Destino: Todos Situación: Todas
Equipamientos	Destino: Todos

<i>Enseñanza y docente</i>	Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hoteleros</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Se permiten en cubierta bajo Licencia Municipal Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.3.1.5.- SUR01- SECTOR LEVA**

Sector en Suelo Urbanizable de USO RESIDENCIAL.

Ámbitos de Aplicación:

AH05

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 20419,61 m2
- **Edificabilidad Bruta:** 0,6 m2/m2
- **Número de Viviendas:** 69 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión zonas verdes:** 2041,96 m2
  - Cesión VPP:** 3062,94 m2
  - Número plazas de aparcamiento:** 123 Plazas
  - Número plazas de aparcamiento público:** 62 Plazas
- **Sistema de Actuación:** Compensación
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 25 %
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 11026,59 UA/m2

USOS

<b>USO PRINCIPAL</b>	
<b>Unifamiliar</b>	
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Bienestar social y asistencial	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Cultural	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**ART. 4.3.1.6.- SUR02- SECTOR PEÑUELAS**

Sector en Suelo Urbanizable de USO RESIDENCIAL.

Ámbitos de Aplicación:

AH06
------

PARÁMETROS

- **Superficie Bruta:** 27431,86 m<sup>2</sup>
- **Edificabilidad Bruta:** 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- **Número de Viviendas:** 41 Unidades
- **Cesiones:**
  - Cesión zonas verdes:** 2531,88 m2
  - Cesión VPP:** 4114,78 m2
  - Número plazas de aparcamiento:** 165 Plazas
  - Número plazas de aparcamiento público:** 83 Plazas
- **Sistema de Actuación:** Compensación
- **Porcentaje dedicado a vivienda de régimen de protección pública:** 25 %
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 6510,55 UA/m2

USOS

USO PRINCIPAL	
<b>Unifamiliar</b>	
USOS COMPATIBLES	
<b>Equipamientos</b> <i>Comerciales</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Enseñanza y docente</i> Guardería	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Hoteleros</i>	Destino: Privado Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Oficinas</i>	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Bienestar social y asistencial	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Cultural	Destino: Todos Situación:
<b>Equipamientos</b> <i>Sociales</i> Sanitarios	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Red de instalaciones</i> Antenas y líneas de telec.	Destino: Todos Situación:
<b>Infraestructuras</b> <i>Transporte</i> Garaje y aparcamientos	Destino: Todos Situación:

**CAPÍTULO 4: CATÁLOGO****SECCIÓN 1: CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL*****ART. 4.4.1.- DEFINICIÓN DE CATÁLOGO***

El Plan General Municipal establece una relación de bienes, que deben ser conservados por su valor histórico, artístico o medio-ambiental como elementos urbanos por tratarse de piezas patrimoniales del legado histórico municipal. Se incluyen también una serie de bienes inmuebles de carácter arqueológico o de valor etnológico repartidos por el territorio municipal.

Son de obligada aplicación las disposiciones del título II de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, sobre protección, conservación y mejora de los bienes recogidos en el presente Catálogo, así como el resto de disposiciones que se establecen en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Higuera la Real, a las cuales el presente Catálogo se remite expresamente.

***ART. 4.4.2.- OBJETIVOS***

- La protección de edificaciones compromete a las Administraciones competentes a conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas según casos y condiciones establecidas.
- El Ayuntamiento prestará la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y demás disposiciones que sean de aplicación.

***ART. 4.4.3.- CLASIFICACIÓN***

A efectos de aplicación de este Catálogo, se establecen tres categorías de protección:

1. Protección Monumental.
2. Protección Estructural.
3. Protección Ambiental.

**ART. 4.4.4.- PROTECCIÓN MONUMENTAL**

- Afecta a edificios singulares con interés histórico.
- En la categoría Monumental se protege la totalidad de cada edificación en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarla como elemento integrante del patrimonio edificado.

**ART. 4.4.5.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL**

- Afecta a los edificios en los que interesa conservar, además de la fachada, la disposición interna general, dado su valor como representantes de una determinada época o de una tipología definida, como arquitectura popular, edificios o restos de edificios de valor etnológico, etc.
- En la categoría Estructural se protege la apariencia del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

**ART. 4.4.6.- PROTECCIÓN AMBIENTAL**

- Edificios que representan un valor dentro del conjunto urbano, que si desaparecieran infligirían al mismo un perjuicio.
- En la categoría Ambiental se protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la unidad del Centro Histórico, la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos, defendiendo la armónica integración entre lo construido de nueva planta y los elementos arquitectónicos edificados en épocas pasadas.
- En la protección ambiental no sólo se protegen las edificaciones, sino la vía pública, en sus aspectos de texturas, calidades y colores de espacios rodados y peatonales, mobiliario urbano, iluminación, ocultación de instalaciones particulares (antenas, equipos de aire acondicionado, etc) y soterramiento de instalaciones de compañías suministradoras (transformadores, cableado eléctrico, de telefonía, etc).
- Los elementos de la vía pública que se encuentran construidos en la actualidad y son contrarios al presente Catálogo, deberán ser adaptados al mismo, realizándose las obras necesarias en texturas, colores y elementos de mobiliario urbano para conseguir la unidad ambiental del conjunto.

**ART. 4.4.7.- AMPLIACIÓN, EXCLUSIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO**

---

### AMPLIACIÓN DEL CATÁLOGO

Todo bien no incluido en el presente Catálogo que obtuviera del Órgano Administrativo competente en materia de Patrimonio Cultural una de las categorías a las que se refiere la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura en sus capítulos I y II:

- Declaración de Bien de Interés Cultural o incoación de expediente de declaración de B.I.C.
- Inclusión en el Inventario de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Quedará incluido de forma automática en el presente Catálogo conforme a lo dispuesto en la Legislación Patrimonial competente.

### EXCLUSIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO

La exclusión de un bien catalogado o la modificación de las condiciones de protección tendrá que someterse obligatoriamente a los mismos trámites de aprobación a los que se ha sometido el presente Catálogo, requiriendo obligatoriamente la modificación puntual de este documento, sujeta al proceso de aprobación establecido en la legislación competente en materia de Urbanismo y de Patrimonio Histórico y Cultural.

#### **ART. 4.4.8.- CLASIFICACIÓN**

A los efectos de la regulación de las intervenciones que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obras:

- a) Conservación.
- b) Restauración.
- c) Consolidación.
- d) Rehabilitación.
- e) Reestructuración.
- f) Obra nueva.

#### **ART. 4.4.9.- OBRAS DE CONSERVACIÓN**

Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en lo referente a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubiertas, bajantes, instalaciones sanitarias, etc) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura, etc.

**ART. 4.4.10.- OBRAS DE RESTAURACIÓN**

Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales tendrá que incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio con relación a las necesidades y usos a que sea destinado.

**ART. 4.4.11.- OBRAS DE CONSOLIDACIÓN**

Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales (aquellos que confieren al edificio resistencia, estabilidad, equilibrio y rigidez), con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque se introduzcan aportaciones de nuevo diseño.

**ART. 4.4.12.- OBRAS DE REHABILITACIÓN**

Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad, redistribución del espacio interior, etc, que mantengan, en todo caso, las características estructurales del edificio. Este tipo de obras podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales y que completen éstas, modificación de patios interiores o de huecos que no conformen fachada, apertura de patios interiores y huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores. En el caso de edificios incluidos en el nivel de protección monumental o estructural, en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán, asimismo, realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

**ART. 4.4.13.- OBRAS DE REESTRUCTURACIÓN**

Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. El

caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores, composición de huecos y sus remates.

**ART. 4.4.14.- OBRAS NUEVAS**

Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas urbanísticas.

**ART. 4.4.15.- PROTECCIÓN MONUMENTAL. (ORDENANZA -A-)**

Únicamente se permitirán obras de conservación y restauración, respetando, en todo caso, las partes estructurales, constructivas y ornamentales.  
 - En el procedimiento de otorgamiento de licencias por parte de la Administración competente, se insertará el dictamen preceptivo y vinculante del Órgano Administrativo competente en materia de Patrimonio Cultural, que deberá emitirse con anterioridad.

OBRAS PERMITIDAS	PROTECCIÓN		
	MONUMENTAL	ESTRUCTURAL	AMBIENTAL
CONSERVACIÓN	(1)	(1)	(1)
RESTAURACIÓN	(1)	(1)	(1)
CONSOLIDACIÓN		(1)	(1)
REHABILITACIÓN		(1)	(1)
REESTRUCTURACIÓN		(1)	(1)
OBRA NUEVA		(2)	(3)

- (1) PERMITIDAS EN LAS CONDICIONES QUE SE INDICAN
- (2) PERMITIDAS EXCEPCIONALMENTE EN LAS CONDICIONES QUE SE INDICAN.
- (3) PERMITIDAS CON DETERMINADAS CARACTERÍSTICAS EN LAS CONDICIONES QUE SE INDICAN.

**ART. 4.4.16.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL. (ORDENANZA -B-)**

OBRAS PERMITIDAS:

Se permitirán únicamente obras de consolidación, rehabilitación y reestructuración, además de las permitidas en el capítulo anterior para la protección monumental (restauración y conservación).

#### OBRAS DE NUEVA PLANTA:

A petición del propietario y con la aportación de Informe Arquitectónico en el que se proponga una intervención de mayor valor arquitectónico que la que representa el edificio existente, podrán autorizarse obras de nueva planta, siempre que se cumplan todos los requisitos siguientes:

1. Dictamen preceptivo y vinculante del Órgano Administrativo competente en materia de Patrimonio Cultural, que deberá emitirse con anterioridad.
2. Informe favorable del Arquitecto municipal, debidamente justificado.
3. Resolución favorable del Pleno Municipal.

En caso de que sea autorizado un proyecto de nueva planta:

- La nueva fachada deberá recoger los elementos invariantes y materiales de los huecos existentes (impostas, dinteles y jambas de mampostería).
- Los huecos de nueva apertura serán similares en forma y textura.
- La carpintería exterior será toda de madera.

Se valorará en el informe técnico municipal que el nuevo edificio, además de respetar la PROTECCIÓN AMBIENTAL, cuente en el proyecto con los elementos de valor que contengan.

#### BIENES INMUEBLES DE VALOR ETNOLÓGICO.

Se catalogan además con protección estructural, todos los molinos existentes dentro y fuera del núcleo urbano, así como las bóvedas (o chozos).

#### **ART. 4.4.17.- PROTECCIÓN AMBIENTAL. (ORDENANZA -C-)**

Se permitirán obras nuevas y de reestructuración, además de las admitidas en los dos capítulos anteriores (protecciones monumental y estructural).

En el caso de que se realicen obras de nueva planta en solares libres y en los que, por la aplicación de estas Normas puedan quedar libres, aquéllas deberán ajustarse a las siguientes características.

- Muros de cerramiento de fábrica, posteriormente enfoscada y pintada.
- Predominio en fachada del macizo frente al hueco.
- Predominio en el hueco de la dimensión vertical frente a la horizontal. Anchura máxima para hueco de salón: 1,10 m. Anchura máxima para escaparates: 2 m, resueltos con dintel visto de cantería o arco visto de cantería. Anchura máxima para resto de huecos: 0,90 m.
- Cubiertas inclinadas a dos aguas, con pendiente de 25 a 30 % con teja árabe o mixta.
- Carpinterías exteriores de madera vista.
- Vuelos de alero en canecillos de madera vista.
- Chimeneas tradicionales.

En todo caso, el Ayuntamiento deberá aportar al expediente de licencia para su tramitación, un informe técnico municipal de Arquitecto con un apartado específico en

---

el que se recoja la adecuación del proyecto a la protección ambiental, valorándose todos los factores de arquitectura popular.

**ART. 4.4.18.- ELIMINACIÓN DE IMPACTOS NEGATIVOS**

La catalogación de un edificio dentro de cualquiera de los anteriores niveles de protección, incluye en todos los casos la eliminación obligada de los elementos de Impacto Negativo que se indiquen en la correspondiente ficha de catalogación, como condición indispensable para la autorización de cualquier tipo de actuación sobre el elemento de que se trate.

**ART. 4.4.19.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN**

Se trata de aquellos yacimientos arqueológicos y otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio, que han de ser protegidos por el presente Plan General para su conservación, de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

1. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7º así como en el artículo 31 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

2. Con carácter cautelar, entretanto se produzca una delimitación precisa del yacimiento, se establece una zona de protección de 200 metros en torno al yacimiento, donde cualquier actuación requerirá informe favorable del Servicio Territorial de Cultura de la Junta de Extremadura.

3. Se protegerán todos los yacimientos arqueológicos y/o paleontológicos conocidos y los que aparezcan, debiendo notificarse su aparición inmediatamente al Ayuntamiento que remitirá al Servicio de Cultura informe del hallazgo, realizándose una inspección por parte de los Servicios Técnicos competentes.

4. Cualquier tipo de obra o movimientos de terreno que pretendan realizarse en las zonas donde se localicen yacimientos arqueológicos documentados y catalogados deberá contar con la autorización previa de la Comisión de Patrimonio Cultural, condicionándose la ejecución de las mismas a la realización de los estudios y excavaciones arqueológicas que fuesen precisos.

5. Para la concesión de la licencia municipal en estos casos, será precisa la presentación por el promotor de las obras de un estudio arqueológico, firmado por Técnico competente (Arqueólogo titulado) sobre el punto de la intervención. Los correspondientes permisos de prospección o de excavación arqueológica se solicitarán a través del Servicio de Cultura.

6. Serán ilícitas las excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin la autorización correspondiente, a las que se hubieran llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya

producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente.

7. El Ayuntamiento informará de la existencia de estas Ordenanzas y Normas ante las consultas que se efectúen para la ejecución de obras en el ámbito de los yacimientos.

8. Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos "in situ", el Ayuntamiento articulará un procedimiento de compensación al interesado en la ejecución de las obras mencionadas, que pueda pactarse con arreglo a derecho.

9. En general, y fuera de los puntos catalogados, se contemplarán las siguientes actuaciones que requieren la realización de seguimientos arqueológicos:

a. Apertura de caminos y viales: Carreteras, caminos de concentración parcelaria, pistas forestales, vías de saca, etc,

b. Movimientos de tierras de cualquier tipo: minería, balsas de depuración, cortafuegos, cimentaciones, etc.

c. Grandes roturaciones: repoblación forestal, cambios de cultivo, utilización de arados subsoladores, etc.

d. En general cualquier tipo de obra que se llevase a cabo en el entorno de un elemento incoado declarado Bien de Interés cultural, que precisen, además, la autorización previa de la Comisión de Patrimonio Cultural.

e. Descubrimientos incluidos en la categoría de "descubrimientos casuales de elementos de interés arqueológico", tal como se contempla en la Ley 16/1985 de Patrimonio histórico Español (Art. 41.3), así como en la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura (Art. 55). En este caso se procederá a detener de inmediato los trabajos, comunicando el descubrimiento al Servicio Territorial de Educación y Cultura.

Se establecen las siguientes determinaciones normativas, tendentes a garantizar la protección de los yacimientos:

1. En los yacimientos declarados Bien de Interés Cultural: Se establece una zona de protección de 200 metros en su entorno, conforme al artículo 39.3 de la Ley 2/1999.

2. En los yacimientos que no son BIC, pero están incluidos en la Carta Arqueológica de Extremadura: Por analogía con la situación anterior, la presente Normativa de Catálogo establece una protección también de 200 metros en el entorno de aquellos bienes arqueológicos cuyo listado se recoge.

3. Con carácter general, se establece la obligación de realizar sondeos con carácter previo al inicio de cualquier obra en aquellos espacios en los que se presume la existencia de un yacimiento arqueológico, con objeto de confirmar o descartar su existencia.

4. En todo momento se estará a lo dispuesto para estas zonas en la Ley 16/1985, de 25 de julio, del Patrimonio Histórico Español; y en especial a lo previsto en su artículo 7ª, quedando prohibidas dentro de este ámbito toda clase de actuaciones que pudieran afectar su total protección.

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

**ART. 4.4.20.- VÍAS PECUARIAS**

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

Su trazado se recoge en el correspondiente Plano de Información, quedando sujetas al régimen específico de protección que determina la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, y al Reglamento aprobado por el RD 2876/1978, de 3 de Noviembre. Al objeto de mejor garantizar su protección, se establece una categoría específica de Protección Cultural en Suelo No Urbanizable para estas Vías Pecuarias.

Se regirán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y su normativa estatal y autonómica de desarrollo.

Dicha ley establece los siguientes tipos de vías pecuarias:

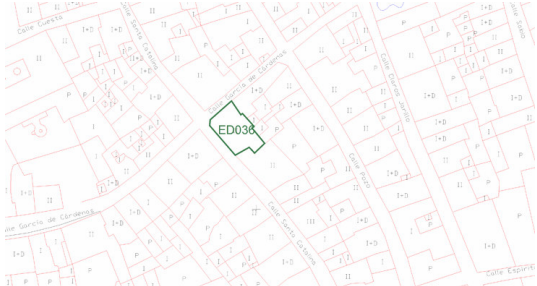
- Cañadas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75m.
- Cordeles: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 37,5m.
- Veredas: Aquellas vías cuya anchura no exceda de los 20m.

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

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

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

**SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES**

<b>Plan General - HIGUERA LA REAL</b>	
<b>CATALOGO DE BIENES PROTEGIDOS</b>	Nº FICHA
<b>FICHA DE ELEMENTOS CATALOGADOS</b>	Ficha 1
<b>DATOS DE IDENTIFICACION</b>	
DENOMINACIÓN: <b>CASA 29</b> LOCALIZACIÓN: <b>C/ Santa Catalina Nº 13</b> UTM: <b>X: 702697,6177, Y: 4224228,2276,</b> Ref. Catastral: <b>2742101QC0224S0001LJ</b> TITULAR: <b>Don Francisco Moreno Mayal</b> REGIMEN DE TENENCIA: <b>PROPIEDAD</b>	
<b>SITUACIÓN JURÍDICA</b>	
FIGURA DE PROTECCIÓN	
BIC/ CATEGORÍA/ DECLARACIÓN/	
INVENTARIADO POR LA JUNTA DE EXTREMADURA	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	
DESCRIPCIÓN:	DENOMINACIÓN HISTORICA: Nº DE PLANTAS: <b>2</b> TIPOLOGIA GEN.: USO: <b>Vivienda</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>SITUACIÓN NORMATIVA</b>	
<b>NIVEL DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL</b>	
Actuaciones permitidas: Actuaciones prohibidas: Actuaciones aconsejadas:	
Uso Permitido:	
<p><b>Situación:</b></p> 	<p><b>Fotografía:</b></p> 