

PLAN GENERAL MUNICIPAL SANTA CRUZ DE PANIAGUA



NORMAS URBANÍSTICAS



EQUIPO REDACTOR:

RAQUEL FRAMIÑÁN TORRES.
ARQUITECTA DIRECTORA

ÍNDICE

TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL	4
CAPÍTULO 1: DEFINICIONES GENERALES	4
ART. 1.1.1 General.....	4
ART. 1.1.2 Parcela.....	4
ART. 1.1.3 Posición de la edificación	5
ART. 1.1.4 Intensidad de la edificación.....	6
ART. 1.1.5 Volumen y forma de la edificación	6
TÍTULO 2: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	8
CAPÍTULO 1: GENERALIDADES	8
ART. 2.1.1.- Naturaleza Jurídica	8
ART. 2.1.2.- Ámbito Territorial y Alcance	8
ART. 2.1.3.- Vigencia.....	8
ART. 2.1.4.- Consideraciones periódicas de la necesidad de revisión	8
ART. 2.1.5.- Revisión a causa de un planeamiento superior	8
ART. 2.1.6.- Modificación del Plan General Municipal.....	9
ART. 2.1.7.- Documentación y Contenido.....	9
ART. 2.1.8.- Regulación de las situaciones disconformes con las determinaciones del Plan	10
ART. 2.1.9.- Requisitos de la condición de solar	11
ART. 2.1.10.- Condiciones para la Edificación de una Parcela	11
ART. 2.1.11.- Urbanización y edificación simultanea.....	12
CAPÍTULO 2: DEFINICIONES.....	12
ART. 2.2.1.- Relación entre actividad o edificación y parcela.....	12
ART. 2.2.2.- Ancho de calle.....	12
ART. 2.2.3.- Parcela fuera de alineación	12
ART. 2.2.4.- Pieza vividera.....	12
ART. 2.2.5.- Línea de edificación y línea de fachada.....	12
ART. 2.2.6.- Área de movimiento	12
ART. 2.2.7.- Patio de parcela	13
ART. 2.2.8.- balcones	13
ART. 2.2.9.- Terrazas.....	13
ART. 2.2.10.- Construcciones Auxiliares	13
ART. 2.2.11.- Construcciones por Encima de la Altura Máxima	13
TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	14
ART. 3.0.1.- Condiciones generales	14
ART. 3.0.2.- Clases de Suelo	14
ART. 3.0.3.- Suelo Urbano.....	14
ART. 3.0.4.- Suelo No Urbanizable.....	14
CAPÍTULO 1: DIRECTRICES	14
ART. 3.1.1.- Directrices Termino Municipal.....	14
ART. 3.1.2.- Directrices para Suelo Urbano Consolidado.....	15
ART. 3.1.3.- Directrices para Suelo Urbano No Consolidado	15
CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS SUELO NO URBANIZABLE	16
ART. 3.2.1.- Definición de Núcleos de población	16
ART. 3.2.2.- Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.	16
ART. 3.2.3.- Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.....	17

ART. 3.2.4.- Limitaciones a la implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos	17
ART. 3.2.5.- Zonificación del Suelo No Urbanizable.	18
ART. 3.2.6.- Ficha de Suelo No Urbanizable Común SNUC	20
ART. 3.2.7.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido SNUP-1: Protección Ambiental. Dominio público hidráulico.....	26
ART. 3.2.8.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido SNUP-2.1:.....	27
Protección Natural.: LIC “Sierras de Risco Viejo” y LIC “Ríos Alagón y Jerte”	27
ART. 3.2.9.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido SNUP-2.2: Protección Natural.: Directiva Hábitat.....	28
ART. 3.2.10.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido SNUP-3: Protección Estructural, Forestal, Ganadera, paisajística y natural. Dehesa.....	33
ART. 3.2.11.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 4. Protección Cultural. 37	
ART. 3.2.12.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 5 Protección de infraestructuras y equipamientos.	37
CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO.....	38
ART. 3.3.1.- Condiciones Edificatorias ZOU Casco Histórico	38
ART. 3.3.2.- Condiciones Edificatorias ZOU El Bronco	39
ART. 3.3.3.- Condiciones Edificatorias ZOU 1	40
ART. 3.3.4.- Condiciones Edificatorias ZOU 2	41
CAPÍTULO 4: GESTIÓN	42
SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES	42
ART. 3.4.1.1.- Delimitación de unidades de actuación	42
SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES	42
ART. 3.4.2.1.- Áreas de reparto y aprovechamientos medios.....	42
CAPÍTULO 5: SISTEMAS GENERALES.....	43
ART. 3.5.1.- Definición y Clases	43
ART. 3.5.2.- Sistema General de Comunicaciones	43
ART. 3.5.3.- Sistema General de Espacios Libres	45
ART. 3.5.4.- Sistema General de Vías Pecuarias	45
ART. 3.5.5.- Sistema General de Equipamientos.....	45
ART. 3.5.6.- Sistema General de Infraestructuras.....	45
CAPÍTULO 6: INFRAESTRUCTURAS	46
ART. 3.6.1.1.- Red de saneamiento.....	46
ART. 3.6.1.2.-Red Eléctrica	46
TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA.....	47
CAPÍTULO 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO.....	47
SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.....	47
ART. 4.1.1.1.- Sótanos.....	47
ART. 4.1.1.2.- Planta Baja	47
ART. 4.1.1.3.- Entreplantas.....	47
ART. 4.1.1.4.- Plantas Altas.....	47
ART. 4.1.1.5.- Áticos y Bajo Cubiertas	47
ART. 4.1.1.6.- Patios.....	47
ART. 4.1.1.7.- Establecimiento de Cotas de Referencias	47
ART. 4.1.1.8.-Condiciones de ventilación e iluminación	48
ART. 4.1.1.9.-Seguridad y Accesibilidad en los Edificios	49

ART. 4.1.1.10.-Condiciones de Estética	49
ART. 4.1.1.11.- Condiciones de la Dotaciones e Instalaciones de los Edificios.....	49
ART. 4.1.1.12. Condiciones Medioambientales.....	50
SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES	52
ART. 4.1.2.1.- Residencial Intensivo	52
ART. 4.1.2.2.- Residencial Extensivo.....	54
ART. 4.1.2.3.- Industrial Almacenaje	56
ART. 4.1.2.4.- Equipamientos	56
ART. 4.1.2.5.- Zonas Verdes.....	57
SECCIÓN 3: FICHAS ZONAS ORDENANZAS EDIFICATORIAS	58
ART. 4.1.3.1.- Ficha Condiciones Edificatorias Suelo Urbano Consolidado ZOU Casco Histórico y ZOU El Bronco.....	58
ART 4.1.3.2.- Ficha Condiciones Edificatorias Suelo Urbano Consolidado ZOU 1 y ZOU- 2.	59
CAPÍTULO 2: GESTIÓN	60
SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES	60
ART. 4.2.1.1.- Régimen del Suelo Urbano	60
ART. 4.2.1.2.- Derechos de los propietarios de suelo urbano.....	60
ART. 4.2.1.3.- Obligaciones de los propietarios de suelo. Cargas Urbanísticas.....	60
ART. 4.2.1.4.- Desarrollo de Unidades de Actuación Urbanizadoras	60
SECCIÓN 2: FICHAS OBRA PÚBLICA ORDINARIA.....	61
ART. 4.2.2.1.- SUNC-1	61
ART. 4.2.2.2.- SUNC-2	63
CAPÍTULO 3: ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA.....	64
SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES	64
ART. 4.3.1.1.-Urbanización de los espacios viarios.....	64
ART. 4.3.1.2.-Dimensiones mínimas de los Viaríos Públicos	64
ART. 4.3.1.3.-Urbanización de los Espacios Libres.....	65
ART. 4.3.1.4.-Equipamiento y mobiliario urbano.....	65
ART. 4.3.1.5.-Red Eléctrica	66
ART. 4.3.1.6.-Red de distribución de Agua.....	66
ART. 4.3.1.7.-Red de Alumbrado Público	66
ART. 4.3.1.8.-Red de Telecomunicaciones.....	67

TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN ESTRUCTURAL

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES GENERALES

ART. 1.1.1 General

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

Parámetros urbanísticos

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

Alineación

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

Manzana

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Parcela o parcela urbanística

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

Línea de edificación

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

Ancho de vial

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

Rasante

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

ART. 1.1.2 Parcela

Parcela edificable

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

Parcela mínima

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

Parcela afectada

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

Parcela protegida

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

Linderos o lindes

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

Lindero frontal o frente de parcela

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

Fondo de parcela

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

Círculo Inscrito

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

Cerramiento de parcela

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

ART. 1.1.3 Posición de la edificación

Edificación alineada

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

Fondo edificable

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

Profundidad máxima edificable

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

Edificación retranqueada

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

Patio abierto

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

Superficie libre

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

Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Separación entre edificaciones

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

Edificación libre

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

ART. 1.1.4 Intensidad de la edificación

Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

Coefficiente de ocupación por planta

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

Superficie edificable

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

Coefficiente 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. 1.1.5 Volumen y forma de la edificación

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

Altura de la edificación

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

Altura total

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

Altura de las instalaciones

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

Altura de planta

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

Altura libre de planta

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

Planta Baja

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

Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

Entreplanta

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

Bajo cubierta

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

Sótano

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

Semisótano

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

Cuerpos volados

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

Cuerpos cerrados

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

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

Cuerpos abiertos

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

Elementos salientes

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

Volumen de la edificación

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

Pendiente de cubierta

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

TÍTULO 2: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES

ART. 2.1.1.- Naturaleza Jurídica

El presente documento constituye el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Santa Cruz de Paniagua (Cáceres), y define y regula el régimen urbanístico del suelo y la edificación.

Se redacta de conformidad con la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LESOTEX), con la ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, con el Decreto 7/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, así como de los preceptos que derivan de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

ART. 2.1.2.- Ámbito Territorial y Alcance

El Plan General Municipal tiene por objeto la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal de Santa Cruz de Paniagua distinguiendo la estructural y la detallada, y organiza la gestión de su ejecución.

El contenido del Plan General Municipal se desarrolla con arreglo a los principios de mínimo contenido necesario, adecuación a las características del municipio y máxima simplicidad compatible con éstas y los procesos de ocupación y utilización de los suelos actuales y previsibles que deban ser objeto de ordenación.

El PGM clasifica todo el suelo en: urbano y no urbanizable. Se establece la ordenación urbanística detallada y determina los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas.

ART. 2.1.3.- Vigencia

El Plan General Municipal 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 Cáceres 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. 2.1.4.- Consideraciones periódicas de la necesidad de revisión

Procederá la revisión de las presentes Plan General Municipal de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Plan General Municipal o la modificación puntual de las mismas.

ART. 2.1.5.- Revisión a causa de un planeamiento superior

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento supramunicipal de ordenación territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal, se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan General Municipal o a la modificación puntual de las mismas.

ART. 2.1.6.- Modificación del Plan General Municipal

Se entiende por modificación cualquier alteración de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística distinta de la que deba tener lugar en forma de revisión de éstos.

Las Modificaciones se sujetarán, de acuerdo con las condiciones fijadas en la legislación urbanística vigente, a las mismas disposiciones que regulan la tramitación y aprobación de los Planes Generales.

ART. 2.1.7.- Documentación y Contenido

Los distintos **documentos** del Plan General integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos y finalidad expresados en la Memoria.

La interpretación de las determinaciones del Plan se realizará en razón al contenido de sus documentos, según el sentido propio de las palabras y grafismos en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, así como la realidad social del momento en que se aplique, atendiendo al espíritu y finalidad de aquéllas.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

- Memoria de Información. Redactado por equipo anterior
- Planos de Información. Redactado por equipo anterior
- Memoria Justificativa
- Normas Urbanísticas
- Catálogo de Bienes Protegidos.
- Planos de Ordenación.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental

En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La Memoria Justificativa señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto
- La Memoria y Planos de Información tienen carácter descriptivo de la situación física y urbanística, y expresan gráficamente los datos que han servido de base para fundamentar las propuestas del Plan. Estos documentos los redactó otro equipo.
- Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.
- Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan en cuanto al contenido que en ellas se regula.
- El Catálogo de Elementos Protegidos explica y detalla el alcance y grado de protección de los elementos catalogados y actúa complementariamente a las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas.

Además de la aplicación de los anteriores criterios, en caso de discordancia entre planos a distinta escala prevalecerán las determinaciones de los planos a escala más ampliada, y entre

documentos gráficos y escritos, se concederá mayor validez a estos últimos.

Los datos relativos a superficies en las unidades de actuación son aproximados, teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre la base cartográfica disponible. En el supuesto de no coincidencia con la medición real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento que se formule en dichos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan podrá corregir el dato de la superficie asignada.

El aumento o disminución de superficie deberá ser justificado mediante levantamiento topográfico oficial, aplicándose a la medición resultante las condiciones particulares que se definen en la ficha correspondiente.

Los casos previstos en estas Normas, así como su interpretación y aplicación serán objeto de resolución motivada del Ayuntamiento de Santa Cruz de Paniagua previos los informes técnicos y jurídicos pertinentes, además de cualquier otro que se estime oportuno, sin perjuicio de los recursos que las leyes establezcan contra los acuerdos y resoluciones municipales.

Respecto al contenido del Plan General Municipal, éste establece dos tipos de ordenación, la estructural y la detallada.

La ordenación estructural del territorio municipal mediante las siguientes determinaciones:

- Fijación de las directrices
- Clasificación del suelo en suelo urbano consolidado, no consolidado y no urbanizable.
- Señalamiento de 2 áreas de Suelo Urbano No Consolidado. Cada una de estas áreas formará un área de reparto y una Zona de Ordenación Urbanística independiente.
- Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas para las parcelas localizadas en cada Zona de Ordenación Urbanística, así como delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda.
- Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.

Asimismo, el PGM establece la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para el suelo urbano no consolidado complementario y conforme con la ordenación estructural. Se determinan los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas.

ART. 2.1.8.- Regulación de las situaciones disconformes con las determinaciones del Plan

Los edificios existentes, instalaciones y usos disconformes con las determinaciones contenidas en este documento, realizadas en su momento en consonancia con su licencia municipal, se atenderán al siguiente régimen:

- a) Si la disconformidad afecta al dominio del suelo por tratarse de suelo privado que ha de pasar a dominio público, el régimen aplicable será el establecido para la calificación de fuera de ordenación contenido en el art. 197 de la LESOTEX.
- b) En los demás supuestos de disconformidad se admitirán todas aquellas actuaciones que no agraven el grado de disconformidad existente, salvo en el caso de reedificación, en que deberá atenderse a las condiciones establecidas en el PGM.

ART. 2.1.9.- Requisitos de la condición de solar

En Suelo Urbano no consolidado, sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos que determina la LESOTEX y la Ley 9/2010 de modificación de la Ley 15/2001.

Se entenderá por solar aquella parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. En actuaciones de muy baja densidad localizadas en el medio rural, de carácter aislado y previa autorización por el planeamiento urbanístico general, la pavimentación de estas vías podrá realizarse con materiales naturales.
No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.
2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento urbanístico general, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.
4. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden. Excepcionalmente, previa autorización por el planeamiento urbanístico general, se permitirá en actuaciones de muy baja densidad localizadas en ámbitos rurales de carácter aislado, sustituir alguno de estos servicios por otros alternativos mas adaptados al medio natural.

ART. 2.1.10.- Condiciones para la Edificación de una Parcela

Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de planeamiento: estar calificada para un uso edificable y tener aprobadas definitivamente las presentes Normas o, en su caso, los instrumentos de desarrollo de la zona en que se enclave.
- b) Condiciones de urbanización:
 1. Estar emplazada con frente a una vía o espacio libre de uso público que disponga de los servicios y condiciones exigidas para la consideración de solar.
 2. Que aún careciendo de alguno o todos los requisitos anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con arreglo a las garantías establecidas en la LESOTEX para estos supuestos.

c) Condiciones dimensionales: cumplir las condiciones dimensionales fijadas en las presentes Normas o los instrumentos de desarrollo en relación a:

1. *Superficie*: deberá ser igual o superior a la fijada como mínima por las condiciones particulares de zona e igual o inferior a la que se señalase como máxima, en su caso.
2. *Linderos*: han de tener una longitud igual o superior a la fijada en las condiciones particulares de zona como mínima e igual o inferior a la que se señalase como máxima.

Cuando se trate de una parcela clasificada como suelo urbano no consolidado deberán cumplirse además todos los requisitos establecidos en el artículo 155 de la LESOTEX.

ART. 2.1.11.- Urbanización y edificación simultanea

Se cumplirá lo dispuesto en los artículos 156 y 157 de la LESOTEX.

CAPÍTULO 2: DEFINICIONES

ART. 2.2.1.- Relación entre actividad o edificación y parcela

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

ART. 2.2.2.- Ancho de calle

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

ART. 2.2.3.- Parcela fuera de alineación

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

ART. 2.2.4.- Pieza vividera

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

ART. 2.2.5.- Línea de edificación y línea de fachada

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante. Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

ART. 2.2.6.- Área de movimiento

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

ART. 2.2.7.- Patio de parcela

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

ART. 2.2.8.- balcones

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

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones.

ART. 2.2.9.- Terrazas

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

Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las condiciones de los balcones en caso de presentar vuelos sobre la alineación.

ART. 2.2.10.- Construcciones Auxiliares

Salvo que las Condiciones Particulares de Zona lo prohibieran, se podrá levantar edificación auxiliar al servicio de los edificios principales, con destino a usos no prohibidos en las presentes Normas.

Estas construcciones auxiliares deberán cumplir las condiciones del presente Título y las que se fijen en cada ordenanza de Zona.

ART. 2.2.11.- Construcciones por Encima de la Altura Máxima

Sin perjuicio de las Condiciones Particulares de Zona, sobre el plano de cubierta o sobre el forjado de la azotea sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 30°, con peralte de arranque en fachadas inferior a 30 cm.
- b) Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores con una altura máxima de 1,20 metros, sean de elementos opacos o transparentes.
- c) Los petos de separación entre azoteas medianeras, opacos o transparentes, que tendrán una altura máxima de 2 metros.
- d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en las caras de azotea o cubierta plana, con una altura máxima total o canto de 60 cm.
- e) Los remates de cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, con una altura máxima de 3,00 m sobre la altura de cornisa.
- f) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo y que no supongan aumento de la superficie edificada.
- g) Los elementos técnicos de instalaciones.

TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

ART. 3.0.1.- Condiciones generales

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

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General Municipal y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución que se detallan en estas Normas.

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

ART. 3.0.2.- Clases de Suelo

La totalidad del territorio del término municipal de Santa Cruz de Paniagua se clasifica en suelo urbano y no urbanizable.

ART. 3.0.3.- Suelo Urbano

El Suelo Urbano lo constituyen todos aquellos suelos que reuniendo las condiciones exigidas en el artículo 9 de la LESOTEX, han sido considerados en esta clase de suelo por el Plan General Municipal y así queda reflejado en los Planos de Ordenación.

ART. 3.0.4.- Suelo No Urbanizable

Lo constituyen todos aquellos suelos que resultan objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador y aquellos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno que en cada caso proceda. Todo ello se refleja en los Planos de Ordenación.

CAPÍTULO 1: DIRECTRICES

ART. 3.1.1.- Directrices Termino Municipal

El objetivo de la ordenación del Suelo No Urbanizable persigue proteger las características actuales de los suelos que no deben urbanizarse ni transformarse, garantizando que no se generen nuevos núcleos de población y actividades que no hayan sido previstos por el Plan General y posibilitar en cada caso, sólo aquellas instalaciones, construcciones o actividades que no puedan suponer la pérdida de sus valores o de su actual funcionalidad.

Para garantizar la adaptación al soporte físico-ambiental de las actuaciones que se han propuesto para la configuración de la estructura de articulación territorial, el PGM se ajusta a las siguientes limitaciones impuestas:

1. Prever una banda de protección de 100 metros de anchura contados a partir de la delimitación del dominio público de los ríos Rivera del Bronco.
2. Mantener las condiciones funcionales actuales de los principales canales de riego, así como de la red secundaria de acequias, sin perjuicio de las actuaciones de adaptación del trazado que sean precisas para un crecimiento urbano racional.

3. Mantener con carácter general las servidumbres impuestas por los actuales trazados de infraestructuras, especialmente las líneas eléctricas de alta tensión, sin perjuicio de las actuaciones de desvío o soterramiento que puntualmente resulten necesarias para la racionalidad y calidad del crecimiento urbano.

Directrices respecto la sostenibilidad y la racionalidad ambiental y urbana

Una de las directrices que se han aplicado en la elaboración del Plan son la sostenibilidad y la racionalidad ambiental y urbana. A continuación se enumeran los objetivos que se han marcado para su consecución:

1. Mantener, mejorar y fomentar el conocimiento de los espacios de valor natural, ambiental o paisajístico existentes en el término municipal de Santa Cruz de Paniagua y especialmente cauce y márgenes de los ríos.
2. Racionalizar el uso de los recursos naturales y especialmente del consumo de agua, tanto para usos urbanos como agrícolas.
3. Limitar el consumo de suelo al necesario para el crecimiento racional del núcleo urbano y a la implantación de actividades productivas que mejoren las condiciones socioeconómicas de la población.
4. Utilizar el suelo destinado al crecimiento para mejorar la articulación de las áreas urbanas existentes y la prestación de servicios a los residentes actuales.
5. Utilizar parámetros urbanísticos (densidad y edificabilidad) racionales que permitan la implantación de un modelo urbano adecuado y sostenible ambiental y territorialmente a largo plazo, evitando el consumo irracional de los recursos.

ART. 3.1.2.- Directrices para Suelo Urbano Consolidado

Las directrices con carácter estructural del planeamiento en el suelo urbano consolidado, persiguen 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. La propuesta formulada se basa en evitar la aparición de viviendas en los patios traseros de las construcciones existentes y localizar el crecimiento residencial y productivo necesario de manera que se inserte en el núcleo existente, mejorando la movilidad en éste.

Configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de las zonas delimitadas por el Plan General Municipal:

- Determinación de los usos globales y compatibles.
- Determinación de la edificabilidad máxima en parcela.

ART. 3.1.3.- Directrices para Suelo Urbano No Consolidado

Se delimitan dos zonas de suelo urbano no consolidado, SUNC-1 y SUNC-2. Los terrenos incorporados en el SUNC-1 se encuentran urbanizados, pero no han desarrollado las cesiones legalmente exigibles. Los terrenos incorporados en el SUNC-2 no presentan la urbanización completa. Para ambos se establece la densidad de vivienda máxima permitida.

Las determinaciones con carácter estructural son las siguientes:

- El establecimiento del uso global.
- La fijación de la densidad máxima.
- El señalamiento de la edificabilidad máxima, en el ámbito delimitado.

Respecto a las dotaciones, el desarrollo de las áreas de reparto, proveerá de espacios libres y equipamientos públicos, localizándolos en su misma área.

ART. 3.1.4.- Directrices para Suelo No Urbanizable

Una de las directrices que se han aplicado en la elaboración del Plan son la sostenibilidad y la racionalidad ambiental y urbana.

A continuación se enumeran los objetivos que se han marcado para su consecución:

1. Evitar la aparición de viviendas aisladas.
2. Utilizar el suelo destinado al crecimiento para mejorar la articulación de las áreas urbanas existentes y la prestación de servicios a los residentes actuales.

Directrices respecto al sistema urbano municipal

1. Limitar el consumo de suelo al necesario para el crecimiento racional del núcleo urbano y a la implantación de actividades productivas que mejoren las condiciones socioeconómicas de la población.
2. Utilizar el suelo destinado al crecimiento para mejorar la articulación de las áreas urbanas existentes y la prestación de servicios a los residentes actuales.
3. Utilizar parámetros urbanísticos (densidad y edificabilidad) racionales que permitan la implantación de un modelo urbano adecuado y sostenible ambiental y territorialmente a largo plazo, evitando el consumo irracional de los recursos.
4. Limitar la especulación del suelo mediante el establecimiento del sistema de ejecución por Obra Pública Ordinaria.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS SUELO NO URBANIZABLE

ART. 3.2.1.- Definición de Núcleos de población

Según recoge la modificación de la LSOTEX, núcleo de población es el asentamiento humano o de actividades desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueda generar objetivamente demandas de dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

ART. 3.2.2.- Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

La modificación de la LSOTEX por la ley 9/2010 de 18 de Octubre, establece que existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades rústicas

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

ART. 3.2.3.- Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones

La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: Cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 de la LSOTEX; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

El Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura fija para el Grupo 3.º - municipios con terrenos de secano de calidad inferior, al que pertenece Santa Cruz de Paniagua:

Secano: 8,00 hectáreas.

Regadío: 1,50 hectáreas.

ART. 3.2.4.- Limitaciones a la implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos

En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las siguientes características:

- a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
- b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.
- c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
- d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
- e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incursos en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe

posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

ART. 3.2.5.- Zonificación del Suelo No Urbanizable.

El Suelo no Urbanizable queda dividido en Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable Protegido.

SUELO NO URBANIZABLE COMUN.

Son los que resultan inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador. Se sitúan al sur del municipio y en el entorno del casco urbano de Santa Cruz y el Bronco, sin ningún valor ni paisajístico, ni natural ni agrícola o forestal relevante.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP).

El SNU Protegido queda subdividido a su vez en varios tipos de protección frente al proceso urbanizador, acordes con el de Art. 11 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura:

ZONA 1: Protección Ambiental

Corresponden a los Bienes de Dominio Público y Natural. Se trata de Suelo No Urbanizable de Protección relativa a los bienes de dominio público hidráulico, junto a los cursos y láminas de agua.

Sobre estas zonas se prohíbe, sin permiso previo del Organismo competente, con carácter general, la actividad constructiva y, en cada caso, aquellas otras actividades que puedan poner en peligro u obstaculizar el flujo del agua, o su funcionalidad.

ZONA 2: Protección Natural

ZONA 2.1: Protección Natural. LIC "Sierras de Risco Viejo" y LIC "Ríos Alagón y Jerte"

El término municipal de Santa Cruz de Paniagua presenta dos Lugares de Importancia Comunitaria: LIC "Sierras del Risco Viejo" y LIC "Ríos Alagón y Jerte".

El LIC "Sierras de Risco Viejo", engloba un área situada en el norte de la provincia de Cáceres; comprende a las Sierras del Gorrero, Dios Padre, de Santa Bárbara, del Cancha, del Castillejo y la Pesga. Corresponde a un enclave montañoso con alturas medias y pendientes pronunciadas.

Un total de 12 elementos referidos en la Directiva se encuentran representados en dicho enclave. De ellos 7 son hábitats y 5 se corresponden con taxones del Anexo II. Los hábitats se encuentran igualmente representados, siendo este porcentaje mínimo con respecto a la cobertura total del espacio, se pueden encontrar Quercíneas, brezales secos, robledales galaico portugueses y bosques de castaños. Entre los taxones de mayor importancia se encuentra *Lynx pardinus* que es acogido por este Espacio, el cual motivó su creación.

Respecto al LIC "Ríos Alagón y Jerte", engloba el espacio que situándose en el noreste de la comunidad se localiza en los cursos fluviales medios de los ríos Alagón y Jerte, conectando los espacios de Sierras de Risco Viejo y Gredos. Un total de 18 elementos referidos en la Directiva se encuentran representados en dicho espacio. De ellos 8 son hábitats y 10 se corresponden con taxones del Anexo II. La mayoría de los hábitats se encuentran representados con un porcentaje mínimo dentro del espacio, destacando por una mayor cobertura el correspondiente a la presencia de *Quercus suber* y *Quercus ilex*. Dentro de los taxones encontramos la presencia de *Lynx pardinus*, invertebrados como *Gomphus graslini*, *Macromia splendens* y *Oxygastra curtisii*. Se

encuentran también hasta cinco especies de peces de los géneros Barbus, Chondrostoma, Rutilus y Cobitis, así como a la galápagos Mauremys leprosa en este espacio.

ZONA 2.2.: Protección Natural. Directiva Hábitat.

Se incluyen en este apartado aquellas zonas que por su cubierta vegetal, están incluidas en la Directiva de Hábitat. En esta zona se perseguirá la conservación de la vegetación natural, principalmente Dehesas de Quercus suber y/o quercus ilex, presentes sobre todo al norte del núcleo urbano; robledales galaico portugueses con Quercus Robur y Quercus pirenaica, localizándose principalmente al sur del término municipal.

ZONA 3: Protección Estructural forestal, ganadera, paisajística y natural. Dehesa

Son suelos que corresponde con los ámbitos de las dehesas.

Se limitan los usos en función de su valor paisajístico ya que son zonas de calidades altas paisajísticas; en función de su valor natural ya que son zonas de un alto valor tanto en flora (diversidad, calidad...) como hábitat faunístico; y en función de sus valores como aprovechamiento racional sostenible y diverso tanto agrícola como ganadero y forestal.

ZONA 4: Protección cultural

Corresponde con las zonas de protección del entorno de los yacimientos arqueológicos.

ZONA 5: Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

Incluye infraestructuras, equipamiento y dotaciones (carreteras, líneas eléctricas, vías pecuarias, cementerio...) corresponde esta zona a las áreas colindantes con las infraestructuras y sistemas de carácter territorial, así como los espacios afectados por elementos componentes de la estructura básica del término municipal.

Se incluyen los siguientes:

- Sistema General de Comunicaciones: Carreteras y Caminos
- Sistema General de Infraestructuras: Redes de Servicio de abastecimiento y saneamiento y redes de energía eléctrica.

Sobre estas zonas se prohíbe, con carácter general, la actividad constructiva y, en cada caso, aquellas otras actividades que puedan poner en peligro u obstaculizar su funcionalidad y nivel de servicio.

Los terrenos adscritos a cada una de estas categorías se delimitan en el plano de Ordenación Estructural del Suelo no Urbanizable a escala 1/10.000.

En caso de conflicto o superposición de categorías de protección del suelo, las actividades, usos y condiciones aplicables serán los más restrictivos.

ART. 3.2.6.- Ficha de Suelo No Urbanizable Común SNUC

La Zona **SNUC** se sitúa al oeste del casco urbano, en terrenos de secano desprovistos de arbolado, sin ningún valor ni paisajístico, ni natural ni agrícola o forestal relevante.

PARÁMETROS

Podrán realizarse en SNU Común los siguientes usos, con las limitaciones impuestas en sus observaciones correspondientes:

Usos permitidos:

- Construcciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas.
- Explotaciones de ganadería intensiva no vinculados a explotación agrícola
- Vivienda Unifamiliar
- Equipamientos colectivos.
- Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos
- Apertura de Caminos.
- Líneas eléctricas y telefónicas aéreas.
- Vallados.
- Las Plantas de Energía Solar.
- Los Parques Eólicos.
- Instalaciones industriales
- Actividades extractivas.
- La acumulación o incineración de residuos, escombros o basuras.
- Divisiones, segregaciones o parcelaciones rústicas.
- Carteles y vallas.
- Centros de descontaminación de vehículos.

Usos Prohibidos: Todos los demás.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas
OBSERVACIONES	<p>Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.</p> <p>Parcela Mínima: Según legislación agraria Superficie Mínima Secano: 80.000 m² Superficie Mínima Regadío: 1.500 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidad Altura de la edificación: 7,0 m a excepción de silos o edificios que requieran mayor altura. Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Materiales: Integración paisajística al entorno. Residuos: Garantizar la adecuada eliminación de residuos sólidos y líquidos. Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.</p>

USOS PERMITIDOS	Explotaciones de ganadería intensiva no vinculado a explotación agrícola
OBSERVACIONES	<p>Se excluyen de este apartado las explotaciones para autoconsumo y las familiares. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Parcela Mínima:15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Distancia al Núcleo Urbano: La distancia mínima a los límites del Suelo Urbano será la establecida en el Decreto 2414/1961 del 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el caso de la especie porcina la distancia a Suelo Urbano, a otras instalaciones ganaderas o a viviendas próximas será la establecida por la legislación agraria sectorial correspondiente, concreto el concreto el Art. 7º del Decreto 158/1999 de la Comunidad Autónoma Extremeña.</p>

USOS PERMITIDOS	Vivienda Unifamiliar
OBSERVACIONES	<p>Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Parcela Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,02 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano: Permitidos Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Materiales: Integración paisajística al entorno. Distancia al Núcleo Urbano >500 metros Según el Apto. 2 Art. 19 de la Ley del Suelo de Extremadura, deberán garantizar la depuración de aguas o fosa séptica.</p>

USOS PERMITIDOS	Instalaciones Industriales o del Sector Terciario
OBSERVACIONES	<p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura. Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,02 m²/m². Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7,0 m a excepción de silos o edificios que requieran mayor altura. Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Instalaciones de carácter industrial y terciario: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar idóneo para su instalación. Les serán de aplicación los parámetros establecidos para las Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos.</p>

USOS PERMITIDOS	Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos
OBSERVACIONES	<p>Parcela Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Ocupación Máxima: 10 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con las conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.</p>

USOS PERMITIDOS	Equipamientos Colectivos
OBSERVACIONES	<p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua.</p> <p>Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación.</p> <p>Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, Alojamientos en la tipología de Rurales, Centros de Interpretación o Información Ambiental....</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m</p> <p>Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m²</p> <p>Ocupación Máxima: 2%</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano y Semisótano : Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p>

USOS PERMITIDOS	Cerramiento de fincas
OBSERVACIONES	<p>Condiciones de los Vallados: Deberán adecuarse al DECRETO 24/2010, de 26 de febrero, por el que se regulan las condiciones para la instalación de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos.</p>

USOS PERMITIDOS	Líneas eléctricas aéreas y líneas telefónicas aéreas
OBSERVACIONES	<p>Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.</p> <p>Las Líneas Eléctricas con tensión superior a los 1.000 voltios deberán cumplir las Normas Técnicas de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura desarrolladas en el Decreto 47/2004 del 20 de Abril del 2004.</p>

USOS PERMITIDOS	Apertura de Nuevos Caminos
OBSERVACIONES	Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.

USOS PERMITIDOS	Plantas Energía Solar
OBSERVACIONES	<p>No tendrán la consideración de plantas solares las destinadas a la producción de energía para la propia explotación o propiedad, o aquellas otras que ocupen un espacio inferior a 4 metros cuadrados por cada Ha. de terreno y se ubiquen próximas a las explotaciones o viviendas.</p> <p>Parcela Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Ocupación Máxima: 50 %</p> <p>Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.</p>

USOS PERMITIDOS	Actividades Extractivas
OBSERVACIONES	<p>Parcela Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.</p>

USOS PERMITIDOS	Centros de Desinfección de vehículos
OBSERVACIONES	Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.

**ART. 3.2.7.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido SNUP-1: Protección Ambiental.
Dominio público hidráulico**

Corresponde con la Zona clasificada como **SNUP-1**. Las actividades constructivas, edificaciones y otras actividades (plantación o tala de árboles, actividades extractivas, apertura de caminos, nuevas carreteras o autovías) deberán cumplir las legislaciones sectoriales de aplicación en particular la Ley de Aguas y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe, sin permiso previo del Organismo de Cuenca, con carácter general, la actividad constructiva, y, en cada caso, aquellas otras actividades que puedan poner en peligro u obstaculizar el flujo del agua, o su funcionalidad.

Toda actuación que se realice en Dominio Público Hidráulico deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Se han de respetar las servidumbres de 5 metros de anchura de los cauces públicos. No se autorizarán dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal. La reutilización de aguas para el riego de zonas verdes requerirá concesión administrativa. En caso de que se realicen pasos en cursos de agua o vaguadas se deberán respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas. Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 metros de anchura medidas horizontalmente y a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas; se deberá presentar un plan de recuperación de las zonas afectadas una vez que la explotación haya tenido lugar. La autoridad competente deberá comprobar que las labores que se indican en dicho plan se llevan a cabo adecuadamente.

A efectos de pesca y ríos en la Rivera del Bronco, deberán evitarse las barreras fluviales que pudieran generarse por el inadecuado cruce de viales o la construcción o restauración de molinos o azudes. Conforme a los artículos 25 y 30 de la Ley de Pesca y Agricultura, sobre condiciones de franqueabilidad de peces.

Las charcas de nueva construcción en fincas con una sola opción de abrevadero, deberían disponer de desagüe de fondo y una charca de pie como alternativa temporal de abrevadero, de modo que se pueda abordar mediante vaciado (artículo 33.2 sobre disminución crítica de aguas y vaciados, recogido en la Ley 11/2010, de 16 de noviembre de Pesca y Agricultura de Extremadura) la desinfestación de especies invasivas e incompatibles con las tencas, pardillas y colmillejas.

En cuanto al resto de parámetros edificatorios y usos se cumplirán los de la zona donde se encuentre, es decir, zonas protegidas 2 a 5.

ART. 3.2.8.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido SNUP-2.1:

Protección Natural.: LIC "Sierras de Risco Viejo" y LIC "Ríos Alagón y Jerte"

La Zona **SNUP-2.1.** engloba los terrenos incluidos en los Lugares de Importancia Comunitaria "**Sierras de Risco Viejo**" y LIC "**Ríos Alagón y Jerte**". Se localiza al oeste del término municipal y solapado sobre la Rivera del Bronco.

PARÁMETROS

Según el Artículo 36 Sección 1 de la Ley 5/ 2010 de Prevención y Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura cualquier actividad constructiva o urbanística a desarrollar en Red Natura 2000, deberán solicitar Informe de Afección al Órgano Ambiental. El Informe de Afección es definido por el artículo 56 quarter de la Ley 8/1998 de 26 de junio de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre. Régimen de evaluación de actividades en Zonas integrantes de la Red Natura 2000.

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

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

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

El punto 3 del articulado amplía:

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

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

***ART. 3.2.9.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido SNUP-2.2: Protección Natural.:
Directiva Hábitat.***

Se incluyen en este apartado aquellas zonas que por su cubierta vegetal, están incluidas en la Directiva de Hábitat. Una gran parte del término municipal se encuentra inventariado como hábitats naturales de interés comunitario. La importancia de estos hábitats radica en su potencialidad como lugares de presencia y refugio de otras especies protegidas.

PARÁMETROS

Podrán realizarse en SNU Protegido Zona 2.2.: Protección Natural Directiva Hábitat los siguientes usos, con las limitaciones impuestas en sus observaciones correspondientes:

Usos permitidos:

- Divisiones, segregaciones o parcelaciones rústicas.
- Apertura de Caminos.
- Construcciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas.
- Vivienda Unifamiliar.
- Equipamientos colectivos
- Infraestructuras y sistemas generales; instalaciones asociadas al medio natural.
- Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos
- Vallados o cerramiento de fincas.
- Los Parques Eólicos.
- Las Plantas de Energía Solar.

Se prohíben en particular:

- Actividades extractivas.
- Instalaciones industriales
- Carteles.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas
OBSERVACIONES	<p>Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.</p> <p>Parcela Mínima: Según legislación agraria Superficie Mínima Secano: 80.000 m² Superficie Mínima Regadío: 1.500 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidad Altura de la edificación: 7,0 m a excepción de silos o edificios que requieran mayor altura. Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Materiales: Integración paisajística al entorno. Residuos: Garantizar la adecuada eliminación de residuos sólidos y líquidos. Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.</p>

USOS PERMITIDOS	Vivienda Unifamiliar
OBSERVACIONES	<p>Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población. Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Parcela Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,02 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano: Permitidos Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Materiales: Integración paisajística al entorno. Distancia al Núcleo Urbano >500 metros Según el Apto. 2 Art. 19 de la Ley del Suelo de Extremadura, deberán garantizar la depuración de aguas o fosa séptica.</p>

USOS PERMITIDOS	Equipamientos Colectivos
OBSERVACIONES	<p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua.</p> <p>Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación.</p> <p>Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, Alojamientos en la tipología de Rurales, Centros de Interpretación o Información Ambiental...</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m</p> <p>Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m²</p> <p>Ocupación Máxima: 2%</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano y Semisótano : Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p>

USOS PERMITIDOS	Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos
OBSERVACIONES	<p>Parcela Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Ocupación Máxima: 10 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle.</p> <p>En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con las conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes: Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.</p> <p>Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación.</p> <p>En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.</p>

USOS PERMITIDOS	Apertura de Nuevos Caminos
OBSERVACIONES	<p>Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.</p>

USOS PERMITIDOS	Cerramiento de fincas
OBSERVACIONES	<p>Condiciones de los Vallados: En general, son incompatibles las mallas que impidan el libre tránsito de animales salvajes Deberán adecuarse al DECRETO 24/2010, de 26 de febrero, por el que se regulan las condiciones para la instalación de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos.</p>

USOS PERMITIDOS	Infraestructuras y Sistemas Generales; Instalaciones asociadas al medio natural.
OBSERVACIONES	<p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua.</p> <p>Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación.</p> <p>Instalaciones asociadas al medio natural: Solo se permiten Centros de Interpretación o Información Ambiental...</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m</p> <p>Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m²</p> <p>Ocupación Máxima: 10 %</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano y Semisótano : Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p>

USOS PERMITIDOS	Plantas Energía Solar
OBSERVACIONES	<p>No tendrán la consideración de plantas solares las destinadas a la producción de energía para la propia explotación o propiedad, o aquellas otras que ocupen un espacio inferior a 4 metros cuadrados por cada Ha. de terreno y se ubiquen próximas a las explotaciones o viviendas.</p> <p>Parcela Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m</p> <p>Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Ocupación Máxima: 50 %</p> <p>Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley5/2010.</p>

ART. 3.2.10.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido SNUP-3: Protección Estructural, Forestal, Ganadera, paisajística y natural. Dehesa.

La Zona **SNUP-3** incluye suelos que corresponde con los ámbitos de las dehesas. Se localizan al este y sur del municipio.

Se limitan los usos en función de su valor paisajístico ya que son zonas de calidades altas paisajísticas; en función de su valor natural ya que son zonas de un alto valor tanto en flora (diversidad, calidad...) como hábitat faunístico; y en función de sus valores como aprovechamiento racional sostenible y diverso tanto agrícola como ganadero y forestal.

PARÁMETROS

Podrán realizarse en SNU Protegido Zona 3: Dehesas, los siguientes usos, con las limitaciones impuestas en sus observaciones correspondientes:

Usos permitidos:

- Edificaciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas.
- Explotaciones de ganadería intensiva no vinculada a explotación agrícola.
- Vivienda Unifamiliar.
- Equipamientos colectivos. Limitando el arranque de arbolado.
- Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos.
- Líneas eléctricas.
- Divisiones, segregaciones o parcelaciones rústicas.
- Apertura de Caminos.
- Vallados.

Se prohíben en particular:

- Centros de descontaminación de vehículos.
- Actividades extractivas.
- Instalaciones industriales
- Carteles y vallas publicitarias.
- Las Plantas de Energía Solar.
- Los Parques Eólicos.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas
OBSERVACIONES	<p>Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.</p> <p>Parcela Mínima: Según legislación agraria Superficie Mínima Secano: 80.000 m² Superficie Mínima Regadío: 1.500 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidad Altura de la edificación: 7,0 m a excepción de silos o edificios que requieran mayor altura. Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Materiales: Integración paisajística al entorno. Residuos: Garantizar la adecuada eliminación de residuos sólidos y líquidos. Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.</p>

USOS PERMITIDOS	Explotaciones de ganadería intensiva no vinculado a explotación agrícola
OBSERVACIONES	<p>Se excluyen de este apartado las explotaciones para autoconsumo y las familiares.</p> <p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m² Retranqueo a Linderos: 5 m Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,005 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados Distancia al Núcleo Urbano: La distancia mínima a los límites del Suelo Urbano será la establecida en el Decreto 2414/1961 del 30 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el caso de la especie porcina la distancia a Suelo Urbano, a otras instalaciones ganaderas o a viviendas próximas será la establecida por la legislación agraria sectorial correspondiente, concreto el concreto el Art. 7º del Decreto 158/1999 de la Comunidad Autónoma Extremeña.</p>

USOS PERMITIDOS	Vivienda Unifamiliar
OBSERVACIONES	<p>Se debe garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población.</p> <p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Parcela Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m</p> <p>Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,02 m²/m²</p> <p>Ocupación Máxima: 2 %</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano: Permitidos</p> <p>Semisótano: Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p> <p>Materiales: Integración paisajística al entorno.</p> <p>Distancia al Núcleo Urbano >500 metros</p> <p>Según el Apto. 2 Art. 19 de la Ley del Suelo de Extremadura, deberán garantizar la depuración de aguas o fosa séptica.</p>

USOS PERMITIDOS	Equipamientos Colectivos
OBSERVACIONES	<p>Requiere la concesión de la Calificación Urbanística por parte de la Consejería u Órgano Competente de la Junta de Extremadura.</p> <p>Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua.</p> <p>Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación.</p> <p>Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, Alojamientos en la tipología de Rurales, Centros de Interpretación o Información Ambiental....</p> <p>Parcela Mínima. Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m</p> <p>Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m²</p> <p>Ocupación Máxima: 2%</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano y Semisótano : Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p>

USOS PERMITIDOS	Líneas eléctricas aéreas y líneas telefónicas aéreas
OBSERVACIONES	<p>Requisitos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.</p> <p>Las Líneas Eléctricas con tensión superior a los 1.000 voltios deberán cumplir las Normas Técnicas de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente en Extremadura desarrolladas en el Decreto 47/2004 del 20 de Abril del 2004.</p>

USOS PERMITIDOS	Instalaciones en Relación a Infraestructuras o Servicios Públicos
OBSERVACIONES	<p>Parcela Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m</p> <p>Retranqueo a eje de caminos o vías de acceso: 15 m</p> <p>Tipología de la Edificación: Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m²</p> <p>Ocupación Máxima: 10 %</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura de la edificación: 7 m</p> <p>Sótano y Semisótano: Permitidos</p> <p>Bajo cubierta: Permitidos.</p> <p>Pendiente Máxima de Cubierta: 30 grados</p> <p>Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle.</p> <p>En relación con las carreteras, sólo se admitirán como relacionadas con las conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:</p> <p>Estaciones de suministro de carburantes; áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo; zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.</p> <p>Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de viviendas ni a instalación comercial, salvo en el caso de que se trate anejas vinculadas al uso autorizado, destinada exclusivamente al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación.</p> <p>En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.</p>

USOS PERMITIDOS	Apertura de Nuevos Caminos
OBSERVACIONES	<p>Requisitos previos: Evaluación ambiental acorde con el Reglamento de autorización y comunicación ambiental del Decreto 81/2011 y la Ley 5/2010.</p>

USOS PERMITIDOS	Cerramiento de fincas
OBSERVACIONES	Condiciones de los Vallados: Deberán adecuarse al DECRETO 24/2010, de 26 de febrero, por el que se regulan las condiciones para la instalación de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos.

ART. 3.2.11.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 4. Protección Cultural.

Los terrenos incluidos en esta Zona, corresponde a los pertenecientes a la protección del entorno de los yacimientos arqueológicos.

Las determinaciones de protección se establecen en el documento Catálogo de Bienes Protegidos, entre las cuales se destacan:

1.- **Normativa de Aplicación:** Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas, en los espacios que en un futuro puedan aparecer de interés arqueológico, le será de aplicación la legislación específica vigente de ámbito estatal (Ley 13/85, de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español) y autonómico, Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, Decreto 93/1997, de 1 de Julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2.- **Usos Admisibles:** Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, donde se establezcan las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor.

Con carácter general, se prohíben expresamente las construcciones de nueva planta, los movimientos de tierras de cualquier naturaleza (excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento) y cualquier actividad extractiva.

3.- **Área de Protección:** En las zonas en las que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, se delimitará un área de protección desde el vestigio más lejano del bien con un perímetro de radio de 200 metros.

ART. 3.2.12.- Ficha de Suelo No Urbanizable Protegido Zona 5 Protección de infraestructuras y equipamientos.

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

En cuanto al resto de parámetros edificatorios y usos se cumplirá los de la zona donde se encuentre, es decir, zonas protegidas 1 a 4.

CAPÍTULO 3: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

Para el suelo urbano se han establecido los usos globales y compatibles. También se establecen las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística.

Se establecen 2 Zonas de Ordenación Urbanística en suelo urbano consolidado, y otras 2 Zonas de Ordenación Urbanística para el suelo urbano no consolidado.

ART. 3.3.1.- Condiciones Edificatorias ZOU Casco Histórico

ZOU CASCO HISTÓRICO

Corresponde al núcleo urbano consolidado de Santa Cruz de Paniagua, donde se distinguen las principales construcciones de valor singular o histórico, hechos urbanos singulares que se destacan por su posicionamiento y su significado dentro de la trama urbana, siendo su presencia determinante en la imagen del núcleo.

Como espacio urbano representativo destaca la Plaza de España con la iglesia Parroquial El Salvador, la Torre-Campanario y el Ayuntamiento.

La totalidad de la ZOU se encuentra en suelo urbano consolidado.



Clasificación: Suelo Urbano Consolidado

Usos Global: Residencial	Usos compatibles: Terciario, Dotacional, Industrial de Almacenaje
---------------------------------	---

Superficie total ZOU: 124.466,90 m²

Superficie Parcelas Residencial: 94.950,86 m ²	Superf. Dotacional: 3.896,28 m ² - Equipamientos: 2.878,63 m ² - Zonas Verdes: 1.017,65 m ²
--	---

Densidad edificatoria: 35 viv/ha

Edificabilidad neta sobre parcela residencial: 2,00 m²t/m²s

Edificabilidad total (potencialmente edificable) en ZOU: 170.911,55 m²

ART. 3.3.2.- Condiciones Edificatorias ZOU El Bronco

ZOU El Bronco

Corresponde al núcleo urbano completo de El Bronco.
Como espacio urbano representativo destaca la Plaza con la iglesia Santa María Magdalena.
La totalidad de la ZOU se encuentra en suelo urbano consolidado.



Clasificación: Suelo Urbano Consolidado

Usos Global: Residencial

Usos compatibles:

Terciario, Dotacional, Industrial de Almacenaje

Superficie total ZOU: 39.549,58 m²

Superficie Parcelas Residencial: 25.799,51 m²

Superf. Dotacional: 1.076,07 m²

Densidad edificatoria: 26 viv/ha

Edificabilidad neta sobre parcela residencial: 2,00 m²t/m²s

Edificabilidad total (potencialmente edificable) en ZOU: 46.439,12 m²

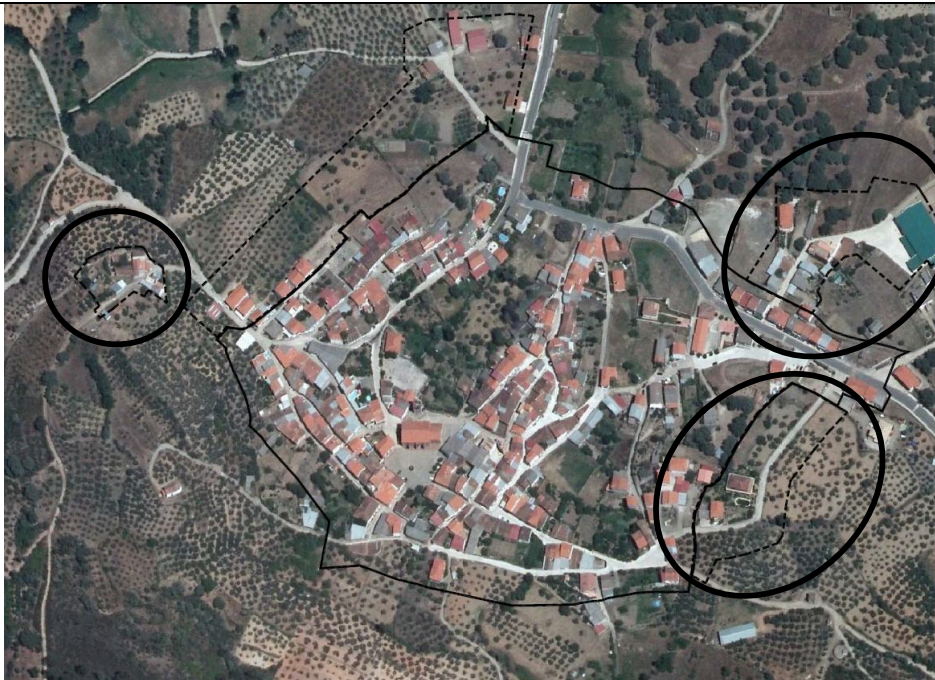
ART. 3.3.3.- Condiciones Edificatorias ZOU 1

ZOU 1. AR-1. Barrio Nuevo - El Rollo – San Pedro de Alcántara

Barrio Nuevo: Esta zona se encuentra separada del núcleo urbano, sin embargo, su calle principal, calle Barrio Nuevo se encuentra urbanizada por completo. Se localiza al oeste del núcleo urbano, en el paraje denominado "Barrio Nuevo".

El Rollo: Se localiza al norte del núcleo, adosado al borde del suelo urbano consolidado, apoyado sobre la calle del Rollo. La calle cuenta con todos los servicios urbanísticos. Recientemente se ha ejecutado el polideportivo.

San Pedro de Alcántara: Se localiza al este del núcleo. La totalidad de la calle se encuentra totalmente urbanizada.



Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Usos Global: Residencial

Usos compatibles: Terciario, Dotacional, Industrial de Almacenaje

Superficie total ZOU: 22.005,74 m²

Intensidad edificatoria: 0,70 m²t/m²s

Densidad edificatoria: 35 viv/ha

ART. 3.3.4.- Condiciones Edificatorias ZOU 2

ZOU 2. AR-2. El Olivar

Se localiza al oeste y norte del núcleo, aledaño al borde. La calle El Olivar cuenta con todos los servicios urbanísticos. Se ha realizado una explanación que corresponde a un vial paralelo a la calle El Olivar, que dispone de red de saneamiento. Por el norte se apoya sobre la carretera hacia El Bronco. En este tramo, la carretera recibe el nombre de Avenida de Extremadura. Dispone de todos los servicios urbanísticos, hallándose incompleta la red de saneamiento.



Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Usos Global: Residencial | **Usos compatibles:** Terciario, Dotacional, Industrial de Almacenaje

Superficie total ZOU: 21.849,78 m²

Intensidad edificatoria: 0,70 m²t/m²s

Densidad edificatoria: 35 viv/ha

CAPÍTULO 4: GESTIÓN

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 3.4.1.1.- Delimitación de unidades de actuación

El sistema de actuación se ejecutará por Obra Pública Ordinaria. El PGM incorpora la ordenación detallada de las dos áreas de reparto cuyos ámbitos quedan marcados en los Planos de Ordenación. No se establecen las unidades de actuación, siendo el ayuntamiento quien las delimite sin superar la superficie de 5.000 metros cuadrados. La delimitación de las unidades de actuación se ajusta a las determinaciones del artículo 124 de la LESOTEX.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

ART. 3.4.2.1.- Áreas de reparto y aprovechamientos medios

El PGM establece dos tipos de suelo de dos áreas de reparto que a su vez constituyen dos ZOUs independientes. A continuación se pormenorizan los distintos aprovechamientos medios sobre las Áreas de reparto establecidas en el presente PGM.

En cada Unidad de Actuación se deberá ceder a la administración el suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el 10% del aprovechamiento, que pueda concretarse en parcela o parcelas netas edificables de las superficies mínimas establecidas.

Área de reparto AR-1	
Superficie Total:	22.005,74 m ²
Aprovechamiento Medio:	0,70 m ² /m ²
Uso Global	Residencial
Clase de suelo	Suelo Urbano No Consolidado
Reserva de suelo para dotaciones públicas excluido el viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración	3.300,86 m ²
Reserva de suelo para vivienda sometida a algún régimen de protección pública	0,00 m ²
Identificación	SUNC-1

Área de reparto AR-2	
Superficie Total:	21.849,77 m ²
Aprovechamiento Medio:	0,70 m ² /m ²
Uso Global	Residencial
Clase de suelo	Suelo urbano No Consolidado
Reserva de suelo para dotaciones públicas excluido el viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración	3.277,47 m ²
Reserva de suelo para vivienda sometida a algún régimen de protección pública	0,00 m ²
Identificación	SUNC-2

CAPÍTULO 5: SISTEMAS GENERALES

ART. 3.5.1.- Definición y Clases

Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente Plan General Municipal por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

El presente Plan General Municipal, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a. Sistema General de Comunicaciones.
- b. Sistema General de Espacios Libres.
- c. Sistema General de Vías Pecuarias.
- d. Sistema General de Equipamientos.
- e. Sistema General de Infraestructuras.

ART. 3.5.2.- Sistema General de Comunicaciones

El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

Está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

Las infraestructuras y suelos de este sistema se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado. Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley de Carreteras y Ley 7/1995, de 27 de abril de Carreteras de Extremadura.

Las zonas de protección corresponden a las bandas de ambos lados 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.

Por el término municipal de Santa Cruz de Paniagua discurren:

Carretera EX-205, Su denominación oficial es EX-205, de Portugal a Hervás por Villanueva de la Sierra. Pasa por el núcleo de El Bronco.

CC-8.1., de Santa Cruz de Paniagua a El Bronco:

Discurre íntegramente por el término de Santa Cruz de Paniagua,. Esta vía tiene simplemente consideración de carretera, sin otra clasificación (local, intercomarcal...), ya que la Diputación Provincial no ha realizado su catalogación.

CC-8.2 de Pozuelo de Zarzón a Santa Cruz de Paniagua. Sólomente discurre en su tramo final por el término municipal.

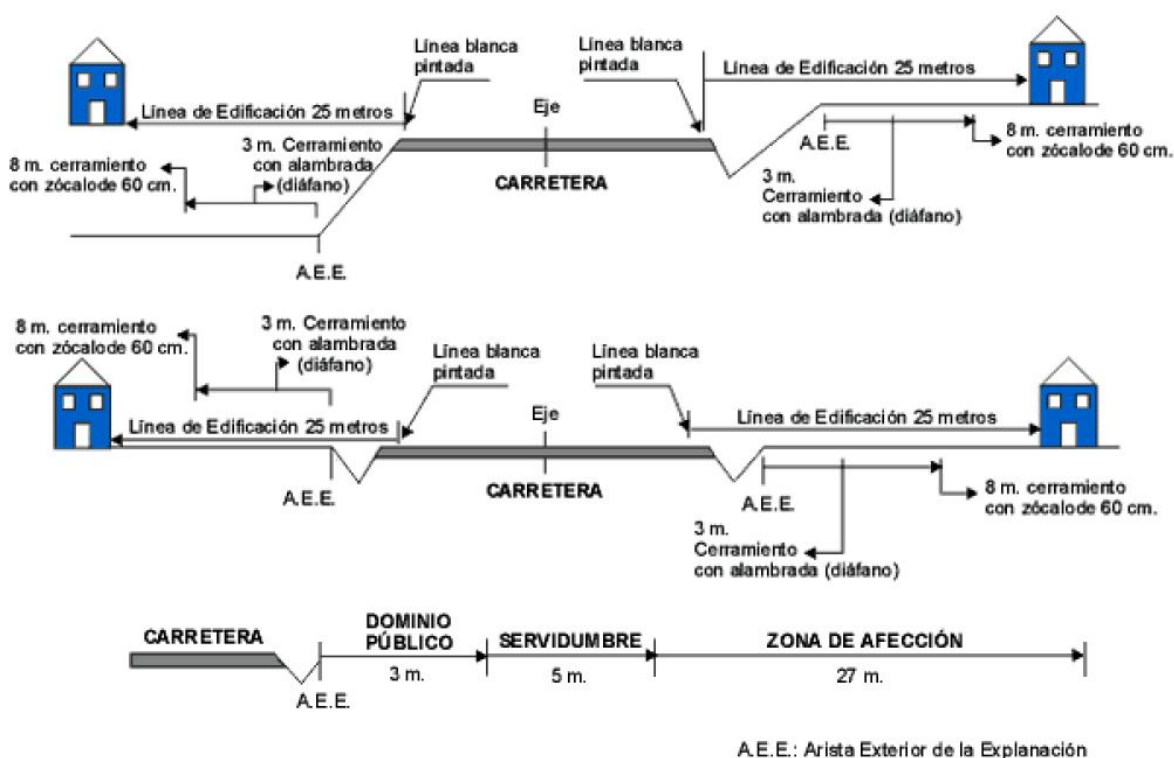
CC-9.1 de Santa Cruz de Paniagua a Santibáñez el Bajo.

CC-13.5 de Aceituna a Santibáñez el Bajo.

Existe gran número de caminos rurales en el término municipal, que deben regirse por la Ley de la Comunidad Autónoma de Extremadura 12/2001, de 15 de noviembre, Caminos Públicos de Extremadura.

Todas las vías anteriormente señaladas atenderán a la normativa vigente en cuanto al establecimiento de la zona de afección, de servidumbre legal y zona de no edificación, dependiendo de su jerarquía.

ESQUEMA DE LAS DISTANCIAS DE LA AFECCIÓN EN LAS CARRETERAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA



1. Zona de afección, de servidumbre legal y zona de no edificación en la Red de Carreteras

Serán de aplicación los artículos: “23” referente al dominio público, “24” referente a la zona de servidumbre, “25” referido a la zona de afección y “26” referido a la línea límite de edificación, de la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura.

2. Tramos urbanos

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha Administración titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley.

En las zonas de servidumbre y afección de los tramos urbanos, excluidas las travesías y siempre que no afecte a la seguridad vial, las autorizaciones de usos y obras las otorgarán los Ayuntamientos, si bien, cuando no estuviera aprobado definitivamente ningún instrumento de planeamiento urbanístico o la actuación no se halle sometida a licencia urbanística, deberán aquéllos recabar, con carácter previo, informe de la Administración titular de la carretera.

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

3. Caminos rurales

Son caminos públicos las vías de comunicación terrestre de dominio y uso público, destinadas básicamente al servicio de explotaciones e instalaciones agrarias y que, por no reunir las características técnicas y requisitos para el tráfico general de vehículos automóviles, no puedan clasificarse como carreteras.

Se incluyen en este concepto las pistas forestales de los montes incluidos en el catálogo oficial de Montes de Utilidad Pública.

No se consideran caminos las calles, plazas, paseos, otros viales urbanos, los caminos de servicio bajo titularidad de las Confederaciones Hidrográficas y los caminos o vías de servicio de titularidad privada.

Forman parte de los caminos y, por tanto, del dominio público viario, además de la calzada o superficie destinada al tráfico rodado, todos los elementos de su explanación, tales como arcenes, cunetas, taludes y terraplenes, puentes, obras de fábrica, elementos de señalización y protección, terrenos de servicio y, en general, todos los elementos construidos en función del camino.

A efectos de lo previsto en esta Ley, todos los terrenos de dominio público viario de un camino constituyen su zona de dominio público.

ART. 3.5.3.- Sistema General de Espacios Libres

No se establece ningún sistema general de espacios libres.

ART. 3.5.4.- Sistema General de Vías Pecuarias

Por el término de Santa Cruz de Paniagua no discurre ninguna vía pecuaria.

ART. 3.5.5.- Sistema General de Equipamientos

El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos.

Pertenece al Sistema General de Equipamientos el CRA El Olivar.

ART. 3.5.6.- Sistema General de Infraestructuras

El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por:

- a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
- b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
- c. Las infraestructuras de defensa hidráulica.

CAPÍTULO 6: INFRAESTRUCTURAS

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 3.6.1.1.- Red de saneamiento

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. 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.).

ART. 3.6.1.2.-Red Eléctrica

Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado, urbanizable y en las obras de reurbanización las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas, salvo su improcedencia técnica.

Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos.

TÍTULO 4: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

CAPÍTULO 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES.

ART. 4.1.1.1.- Sótanos

Podrá autorizarse una planta de sótano o semisótano, destinado a uso de aparcamiento, trastero o almacenes funcionalmente complementarios del uso que se desarrolle sobre rasante. Se prohíbe expresamente el uso residencial o cualquier otro de carácter público. La altura libre de sótanos no será inferior a 2,25 metros.

ART. 4.1.1.2.- Planta Baja

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, la distancia máxima desde la cota de referencia a la cara superior del forjado no será inferior a 2,50 metros y no será superior a 4,50 metros.

ART. 4.1.1.3.- Entreplantas

Se podrá autorizar la construcción de entreplantas, siempre que formen parte del local ubicado en planta y sin tener acceso independiente desde el exterior, de acuerdo a las condiciones siguientes:

- a) No podrán superar el 50% de la superficie del local a que esté adscrita.
- b) La altura libre por debajo de la entreplanta será como mínimo de 2,50 metros.

ART. 4.1.1.4.- Plantas Altas

La altura libre mínima de las plantas altas no será inferior a 2,50 metros.

ART. 4.1.1.5.- Áticos y Bajo Cubiertas

Sólo se permitirán los áticos cuando expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona.

Bajo cubierta es la planta que se sitúa entre la cara superior del forjado de techo de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

ART. 4.1.1.6.- Patios

Cumplirán las dimensiones mínimas establecidas en el Decreto 113/2009 por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad en Extremadura, o normativa que la complemente o sustituya.

Los patios de luces y de ventilación podrán cubrirse con elementos traslúcidos tales como lucernarios, claraboyas o monteras, siempre que, en todo caso, se asegure una superficie mínima de ventilación superior al 20% a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

ART. 4.1.1.7.- Establecimiento de Cotas de Referencias

Las alturas máximas permitidas se medirán a partir de la cota de referencia o plano origen de alturas, que será el que se indica en cada uno de los siguientes supuestos:

Edificios con frente a una sola vía:

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de

niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

- b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo. En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

Edificios con frente a dos o más vías o espacios públicos formando esquina o chaflán:

- a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.
- b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes, por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de diez (10) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

Edificación con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán:

- a) Los edificios con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior desde la manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.
- b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

ART. 4.1.1.8.-Condiciones de ventilación e iluminación

Con carácter general, la ventilación e iluminación de los locales y espacios destinados a actividades y usos regulados en estas Normas deberá resolverse mediante huecos que abran a espacio abierto, libre de edificación de carácter público o privado, acorde con las Condiciones Particulares de Zona.

No obstante lo anterior, los locales de trabajo y estancia así como los destinados a uso comercial y de oficinas podrán ventilarse e iluminarse a través de patios de luces.

La ventilación de piezas no habitables, de carácter auxiliar, tales como aseos y servicios, cuartos de calefacción, trasteros y despensas, almacenes y garajes, podrá realizarse mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos de probada eficacia, que aseguren en cualquier caso las condiciones adecuadas de higiene.

En vivienda se cumplirán las determinaciones que establezca el Decreto de Habitabilidad de la Junta de Extremadura.

ART. 4.1.1.9.-Seguridad y Accesibilidad en los Edificios

El acceso a las edificaciones deberá realizarse preferentemente desde espacio de uso libre, aunque sea atravesando espacios no edificados asociados al uso determinado, en cuyo caso este espacio libre deberá situarse colindante con el viario o espacio de uso público.

En todos los edificios y construcciones serán de aplicación las Normas vigentes relativas a accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, así como de protección contra incendios.

En especial, será de aplicación la Ley 8/1997, de 18 de Junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, así como el Reglamento aprobado por Decreto 8/2003 de 28 de enero, o norma que la sustituya o complemente.

ART. 4.1.1.10.-Condiciones de Estética

En general, las edificaciones se deberán adaptar a las condiciones estéticas de las construcciones existentes en el municipio.

Fachadas

1. La composición de fachadas y las soluciones que se proyecten en cuanto a ritmos y proporción entre huecos y macizos, deberán adecuarse a las características tipológicas de la edificación y del entorno en que se enclaven.
2. La composición y materiales de fachadas laterales, traseras o medianeras vistas, se tratarán en consonancia con la fachada principal. Quedan prohibidos los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.
3. La elección de materiales para la ejecución de fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, acorde con los criterios de composición del entorno en que se enclaven.

Cerramientos

En zonas de **edificación aislada y retranqueada**, y de acuerdo a las condiciones particulares de zona, el cerramiento dispondrá de elemento ciego hasta una altura máxima de 2 metros, salvo en los linderos que presenten alineación a viario o espacios públicos, en cuyo caso deberá resolverse:

- a) Por medio de cerramientos con elementos ciegos hasta una altura máxima de 2 metros, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanos de rejillas, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de 3,00 metros.
- b) Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no provoquen frentes opacos continuos de longitud superior a 20 metros ni rebasen una altura de 3,00 metros.

Se exceptúan aquellas edificaciones que, en razón del destino y carácter de las funciones que desarrollen, requieran especiales medidas de seguridad.

ART. 4.1.1.11.- Condiciones de la Dotaciones e Instalaciones de los Edificios

Son partes integrantes de los servicios del edificio, de carácter colectivo o individual, los filtros de aire, placas solares, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensores, cuerpos de acceso a terraza o cubierta y elementos similares.

Habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) Los elementos técnicos deberán estar previstos en el proyecto de edificación correspondiente y su composición arquitectónica será conjunta con la del edificio.
- b) Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio y sistema de instalación.
- c) No podrán tener el carácter de parte del edificio que pueda ser objeto de comercialización independiente.
- d) Deberán quedar en planos que impidan su visión desde espacios públicos. Los que sean visibles desde los espacios libres de uso público y el viario, por condicionantes no subsanables o por coste desproporcionado, deberán adecuar su posición a la estética de fachada, prohibiéndose expresamente la instalación en el plano de fachada de aquéllos que se sitúen a una altura menor a 3 metros o sobresalgan más de 20 cm.
- e) Los elementos técnicos deberán quedar definidos en el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia, pudiendo el Ayuntamiento desarrollar normas complementarias o imponer condiciones particulares para la vigilancia y control de tales instalaciones.

ART. 4.1.1.12. Condiciones Medioambientales

Las presentes condiciones serán de aplicación a todas las actividades y construcciones que se realicen en el suelo urbano y a sus instalaciones.

Igualmente, todas las actividades y usos se sujetarán a las disposiciones de la normativa medioambiental vigente.

Condición del Entorno

Las construcciones de nueva planta y la modificación de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente y entorno en el que se sitúen.

Se tomarán en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a hitos, cornisas u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de construcciones colindantes, su adecuación al espacio público o vía sobre la que recaiga, así como la idoneidad de la solución formal a las tipologías y materiales del entorno.

En cualquier caso, no serán autorizables aquellas instalaciones y construcciones de las que se deriven agresiones al medio natural por emisión de gases nocivos o contaminantes, vertidos líquidos o sólidos, ruidos, vibraciones, deslumbramientos o perturbaciones eléctricas y cualquier otro tipo de emisiones incompatibles con el medio.

Emisión de Gases, Humos o Partículas Contaminantes

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones sobre esta materia.

Con carácter general, se prohíbe la eliminación de gases, vapores y humos por elementos de fachada, debiendo realizarse a través de conductos que evacúen por la parte superior del edificio.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de quince (15) metros del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de

calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc), lavanderías o similares.

Ruidos y Vibraciones

Las actividades y usos que sean susceptibles de generar ruidos y vibraciones deberán ajustarse a la normativa vigente sobre transmisión de ruidos admisibles. Las maquinarias e instalaciones al servicio de las construcciones y usos autorizados deberán estar colocadas de forma que las vibraciones que en su caso produzcan no sean percibidas desde el exterior.

Las instalaciones, actividades y usos se ajustarán a las determinaciones de la normativa vigente (Código Técnico de la Edificación o normativa que la suplemente o sustituya), en cuanto a medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.

Residuos sólidos

Con carácter general, quedan prohibidos los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de saneamiento.

La evacuación de residuos sólidos que se generen por cualquier actividad o uso deberá ajustarse a las disposiciones de la normativa vigente.

SECCIÓN 2: CONDICIONES PARTICULARES

ART. 4.1.2.1.- Residencial Intensivo

Se aplica a las zonas más densamente pobladas del núcleo y se asigna a la totalidad de las ZOU-Casco Histórico y ZOU-Bronco. Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos.

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:** Las existentes previas a la aprobación inicial del Plan General Municipal, y que estén edificadas, ó aquellas parcelas sin edificar con superficie mayor o igual a 40 metros cuadrados.

Para nuevas parcelaciones se establece:

Superficie Mínima: 80 m²

Frente Parcela Mínimo: 5 m

Fondo de Parcela Mínimo: 10 m

- **Tipología**

Edificación Alineada a Vial en su categoría Edificación en Manzana Compacta.

Condiciones:

Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Resto de Plantas: Se permiten retranqueos totales y parciales.

- **Fondo máximo edificable:** 25 m. El resto de fondo de la parcela se destinará a patio.
- **Ocupación máxima en todas las plantas:** 100% sin superar el fondo máximo edificable.
- **Número de Plantas:** 2 Unidades
- **Altura máxima de la Edificación:** 7,50 m
- **Altura máxima Total de la Edificación:** 10,50 m a cumbre.
- **Altura máxima de las Instalaciones:** 2,5 m
- **Altura máxima de Planta Baja:** 4,5 m
- **Entreplanta:** Se permiten las entreplantas en locales comerciales para usos no residenciales.
- **Soportales:** Se permiten respetando las alineaciones.
- **Sótanos y Semisótanos:** Se permiten, respetando alineaciones oficiales y fondos máximos.
- **Bajo cubiertas:** Se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados.
- **Cuerpos Volados y balcones:** Se prohíben los cuerpos volados cerrados y los miradores. Se permiten balcones sobre las alineaciones oficiales, siempre y cuando cumplan:

Separación mínima a medianeras: 60 cm.

Altura Mínima: Se prohíben vuelos a menos de 3 m. de altura desde la rasante.

Saliente Máximo:

Se permiten balcones con saliente máximo de 30 cm. en anchos de calles de hasta 4 metros.

Se permiten balcones con saliente máximo de 50 cm. en anchos de calles de hasta 8 metros.

Se permiten balcones con saliente máximo de 60 cm. en anchos de calles de más de 8 metros.

Otras Determinaciones: los balcones ocuparán como máximo 2/3 del ancho de la fachada. Separación mínima entre balcones de 60 cm. Las cornisas y los aleros tendrán un vuelo máximo sobre la alineación de 50 cm.

- Se prohíben las barandillas de fábrica, debiendo ser de cerrajería de hierro o forja.
- **Elementos Salientes:** Sólo se permiten salientes máximos de 12 centímetros para instalaciones o protecciones (rejas, bajantes, mallorquinas,...).
 - **Marquesinas y banderines:** Se regirán como los elementos salientes.
 - **Toldos:** En plantas bajas se permiten siempre y cuando no exceda el ancho del acerado. La altura mínima a la que debe quedar el toldo será de 3 metros.
 - **Materiales:** Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado, el ladrillo visto, aplacados pulidos y materiales plásticos. Se recomienda el enfoscado y pintado en color blanco o colores claros.
Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, materiales bituminosos o metálicas.
Se permiten aplacados con piezas de cantería o tratados con revoco pintado en colores tradicionales.
Se recomienda mantener los zócalos y los recercados de huecos de la arquitectura tradicional.
 - **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras que queden vistas llevarán obligatoriamente tratamiento de fachada.
 - **Condiciones de Composición:**
La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio. Queda expresamente prohibida la composición incompleta.
Los tramos de fachada entre medianería y hueco tendrán una dimensión mínima de 60 cm.
La cubrición de las cubiertas inclinadas se realizará con teja curva cerámica roja. Se permiten ventanas de iluminación del espacio bajo cubierta, integradas en el plano de cubierta, prohibiéndose las que sobresalen del plano inclinado o de tipo mansarda.
Se prohíben los canalones y bajantes de materiales plásticos y de PVC vistos.
Se permiten terrazas planas con una ocupación máxima del 30% de la cubierta. Se prohíbe el acabado de dichas terrazas planas con materiales bituminosos o de chapa. Se procurará que dichas terrazas no sean visibles desde la vía pública.
Las instalaciones sobre cubiertas, tales como depósitos, placas solares, máquinas de climatización, etc., no quedarán visibles desde la vía pública. De no ser posible, deberá justificarse en la documentación técnica a presentar, junto a la solicitud de licencia.

ART. 4.1.2.2.- Residencial Extensivo

Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos (ZOU-1 y ZOU-2)

PARÁMETROS

- **Parcela Mínima:** Las existentes previas a la aprobación inicial del Plan General Municipal, y que estén edificadas, ó aquellas parcelas sin edificar con superficie mayor o igual a 40 metros cuadrados.

Para nuevas parcelaciones se establece:

Superficie Mínima: 90 m²

Frente Parcela Mínima: 5 m

Fondo de Parcela Mínima: 10 m

- **Tipología**

Se puede optar por:

- Edificación Alineada a Vial en su categoría Edificación en Manzana Compacta.

Condiciones:

Planta Baja: Se alineará conforme a las alineaciones oficiales.

Resto de Plantas: Se permiten retranqueos totales y parciales.

- Edificación Aislada, en sus dos categorías: edificación aislada exenta y edificación aislada adosada.

Condiciones:

Distancia Mínima Frente: 2 m

Distancia Mínima Laterales: 3 m

Distancia Mínima Fondo: 3 m

Estos valores serán de aplicación en viviendas aisladas. En viviendas adosadas y pareadas se cumplirán los valores establecidos para el frente y el fondo de parcela.

- **Fondo máximo Edificable:**

- Tipología alineada a vial: 25 m.
- Tipología edificación aislada/adosada: 30 m.

- **Ocupación máxima en todas las plantas:**

Tipología alineada a vial: 100% sin superar el fondo máximo edificable.

Tipología edificación aislada/adosada: 75%.

- **Número de Plantas:** 2 Unidades

- **Altura máxima de la Edificación:** 7,50 m

- **Altura máxima Total de la Edificación:** 10,50 m a cumbre.

- **Altura máxima de las Instalaciones:** 2,5 m

- **Altura máxima de Planta Baja:** 4,5 m

- **Entreplanta:** Se permiten las entreplantas en locales comerciales para usos no residenciales.

- **Soportales:** Se permiten respetando las alineaciones.

- **Sótanos y Semisótanos:** Se permiten los sótanos, respetando alineaciones oficiales y fondos máximos.
- **Bajo cubiertas:** Se permite el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta.
- **Pendiente Máxima de Cubierta:** 30 grados.
- **Cuerpos Volados y balcones:** Se prohíben los cuerpos volados cerrados y los miradores. Se permiten balcones sobre las alineaciones oficiales, siempre y cuando cumplan:
 - **Separación mínima a medianeras:** 60 cm.
 - **Altura Mínima:** Se prohíben vuelos a menos de 3 m. de altura desde la rasante.
 - **Saliente Máximo:**
 - Se permiten balcones con saliente máximo de 30 cm. en anchos de calles de hasta 4 metros.
 - Se permiten balcones con saliente máximo de 50 cm. en anchos de calles de hasta 8 metros.
 - Se permiten balcones con saliente máximo de 60 cm. en anchos de calles de más de 8 metros.
 - **Otras Determinaciones:** los balcones ocuparán como máximo 2/3 del ancho de la fachada. Se recomienda un balcón por hueco. Separación mínima entre balcones de 60 cm. Las cornisas y los aleros tendrán un vuelo máximo sobre la alineación de 50 cm.
- **Elementos Salientes:**

Sólo se permiten salientes máximos de 12 centímetros para instalaciones o protecciones (rejas, mallorquinas,...).
- **Marquesinas y banderines:** Se regirán como los elementos salientes.
- **Toldos:** En plantas bajas se permiten siempre y cuando no exceda el ancho del acerado. La altura mínima a la que debe quedar el toldo será de 3 metros.
- **Materiales:** Se prohíbe expresamente en fachadas el alicatado y materiales plásticos. Se prohíben las cubiertas de fibrocemento, materiales bituminosos o metálicas. Se permiten aplacados con piezas de cantería o tratados con revoco pintado en colores tradicionales.
- **Tratamiento de Medianeras:** Las medianeras que queden vistas llevarán obligatoriamente tratamiento de fachada.
- **Condiciones de Composición:**

La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio. Queda expresamente prohibida la composición incompleta.

Los tramos de fachada entre medianería y hueco tendrán una dimensión mínima de 60 cm.

La cubrición de las cubiertas inclinadas se realizará con teja curva cerámica roja. Se permiten ventanas de iluminación del espacio bajo cubierta, integradas en el plano de cubierta, prohibiéndose las que sobresalen del plano inclinado o de tipo mansarda.

Se prohíben los canalones y bajantes de materiales plásticos y de PVC vistos.

Se permiten terrazas planas con una ocupación máxima del 30% de la cubierta. Se prohíbe el acabado de dichas terrazas planas con materiales bituminosos o de chapa. Se procurará que dichas terrazas no sean visibles desde la vía pública.

Las instalaciones sobre cubiertas, tales como depósitos, placas solares, máquinas de climatización, etc., no quedarán visibles desde la vía pública. De no ser posible, deberá justificarse en la documentación técnica a presentar, junto a la solicitud de licencia.

ART. 4.1.2.3.- Industrial Almacenaje

El uso industrial permitido en el casco urbano, es el compatible con el uso residencial. El uso queda limitado al que tiene por finalidad llevar a cabo operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que a continuación se expresan:

- a. Almacenaje y comercio.
- b. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
- c. Producción artesanal y oficios artísticos.

Las condiciones que se señalan son aplicables a edificios de nueva planta y reestructuraciones. La normativa supramunicipal que se refiera a usos industriales o a protección del medio ambiente y emisión de agentes contaminantes será de aplicación en cualquier caso, incluso para las actividades existentes.

Las edificaciones deberán estar convenientemente aisladas tanto visual como acústicamente. Se regirá por las condiciones que establezca la norma zonal que corresponda.

ART. 4.1.2.4.- Equipamientos

Engloba aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se distinguen:

- a. Educativo (DE-ED).
- b. Cultural-Deportivo (DE-CD).
- c. Sanitario-asistencial (DE-SA).
- d. Administrativo-Institucional (DE-AI).
- e. Infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS)

Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos.

PARÁMETROS

Edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta: 2 m²/m²

Altura máxima: 9 m

Número máximo de plantas: 2

Ocupación máxima: 100% en todas las plantas.

Sótanos y semisótanos: Permitidos.

En general, cada tipo de equipamiento se regulará por las normativa sectorial y disposiciones vigentes de las instalaciones de los Organismos o Administraciones competentes en la ejecución o gestión del mismo.

Complementariamente, para el resto de parámetros, se regirá por las condiciones que establezca la norma zonal que corresponda.

Cuando sea posible, racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, preferiblemente sobre rasante.

Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

En general, sólo se podrá destinar un 30% de la superficie de la parcela a otras actividades complementarias, de uso compatible, incluido la de residencia guardería vinculada al equipamiento.

Se permitirá la vivienda guardería, que deberá cumplir:

- Se justificará que es la necesaria para el guarda o vigilante del Equipamiento correspondiente.
- Solo se permitirá una vivienda por cada equipamiento, a excepción de Casas – Cuartel de la Guardia Civil y/o Fuerzas de Seguridad.
- Superficie máxima construida de la vivienda: 150 m².
- Podrá ser aislada o incorporada al resto del edificio, cumpliendo la normativa específica que le sea de aplicación para poder compatibilizar usos.

ART. 4.1.2.5.- Zonas Verdes

Espacios libres de dominio y uso público

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, aislar las vías de circulación rápida del entorno local habitado y, en general, a mejorar el paisaje urbano y las condiciones estéticas de la ciudad. Los tipos de zonas verdes son los establecidos en el artículo 30 del Reglamento de planeamiento de Extremadura.

Otras Determinaciones: En las zonas verdes no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.
- c. Los destinados a juegos de niños y parques infantiles.
- d. Las destinadas a Kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los quince (15) metros cuadrados, de una (1) planta y 4 m de altura máxima, o a la venta de prensa, golosinas, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados, de una (1) planta y 4 m de altura máxima.

SECCIÓN 3: FICHAS ZONAS ORDENANZAS EDIFICATORIAS

ART. 4.1.3.1.- Ficha Condiciones Edificatorias Suelo Urbano Consolidado ZOU Casco Histórico y ZOU El Bronco.

Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos (ZOU Casco Histórico y ZOU El Bronco).

Ordenanzas de Edificación permitidas:

- Residencial Intensivo (aplicable a edificaciones residenciales y terciarios)
- Equipamiento
- Zonas Verdes
- Industrial Almacenaje

Condiciones: Se mantendrán las superficies dotacionales existentes, pudiéndose reestructurar mediante Estudios de Detalle.

La aplicación de las ordenanzas será por solares completos.

Si el Ayuntamiento requiere en el futuro el establecimiento de zonas verdes en la presente zona, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle o un Plan Especial. Las Zonas Verdes que se establezcan, deberán contar con una superficie mínima de 200 m².

Usos pormenorizados compatibles permitidos:

En parcela calificada como Residencial en planos de Ordenación Detallada	Residencial: Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.
	Terciario: a) Comercial (venta al pormenor) en plantas bajas de las edificaciones. b) Hotelero c) Oficinas d) Recreativo
	Dotacional: a) Comunicaciones b) Zonas Verdes c) Equipamientos
	Industrial de Almacenaje Se permitirá en planta baja de las edificaciones o en edificio exclusivo. Se garantizarán las medidas correctoras para que pueda ser compatible el uso industrial con el residencial. Se prohíben las actividades molestas y el almacenaje de productos nocivos y/o peligrosos.
En parcela calificada como Equipamiento en planos de Ordenación Detallada	Equipamiento: - Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS) - Uso Educativo (DE-ED) - Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): - Uso Administrativo-Institucional (DE-AI) - Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA) Pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
Zonas Verdes	Se permiten todos los establecidos en el artículo 30 del Reglamento de planeamiento de Extremadura

Edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta: según condiciones de ZOU en ordenación estructural.

ART 4.1.3.2.- Ficha Condiciones Edificatorias Suelo Urbano Consolidado ZOU 1 y ZOU-2.

Ámbitos de Aplicación: Los grafiados en planos (ZOU 1 y ZOU 2).

Ordenanzas de Edificación permitidas:

- Residencial Extensivo (aplicable a edificaciones residenciales y terciarios)
- Equipamiento
- Zonas Verdes
- Industrial Almacenaje

Condiciones: Se mantendrán las superficies dotacionales existentes, pudiéndose aumentar y/o reestructurar mediante Estudios de Detalle.

La aplicación de las ordenanzas será por solares completos.

Usos pormenorizados compatibles permitidos:

En parcela calificada como Residencial en planos de Ordenación Detallada	Residencial: Unifamiliar, Plurifamiliar y Comunitario.
	Terciario: a) Comercial (venta al pormenor) en plantas bajas de las edificaciones. b) Hotelero c) Oficinas d) Recreativo
	Dotacional: a) Comunicaciones b) Zonas Verdes c) Equipamientos
	Industrial de Almacenaje Se permitirá en planta baja de las edificaciones o en edificio exclusivo. Se garantizarán las medidas correctoras para que pueda ser compatible el uso industrial con el residencial. Se prohíben las actividades molestas y el almacenaje de productos nocivos y/o peligrosos.
En parcela calificada como Equipamiento en planos de Ordenación Detallada	Equipamiento: - Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS) - Uso Educativo (DE-ED) - Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): - Uso Administrativo-Institucional (DE-AI) - Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA) Pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.
Zonas Verdes	Se permiten todos los establecidos en el artículo 30 del Reglamento de planeamiento de Extremadura

Edificabilidad máxima permitida sobre parcela neta: según condiciones de ZOU en ordenación estructural.

CAPÍTULO 2: GESTIÓN

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 4.2.1.1.- Régimen del Suelo Urbano

Los artículos siguientes establecen las condiciones generales de Gestión en el Suelo Urbano.

ART. 4.2.1.2.- Derechos de los propietarios de suelo urbano

Las facultades del derecho de propiedad de suelo, vienen establecidos en el artículo 13 de la LESOTEX.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y las presentes Normas.

ART. 4.2.1.3.- Obligaciones de los propietarios de suelo. Cargas Urbanísticas

Las obligaciones de los propietarios de suelo vienen establecidas en el artículo 14 de la LESOTEX.

ART. 4.2.1.4.- Desarrollo de Unidades de Actuación Urbanizadoras

El sistema de actuación indicado para el desarrollo del suelo urbano no consolidado es el de Obra Pública Ordinaria. Es el ayuntamiento quien establecerá en el momento del desarrollo las unidades de actuación, siendo éstas de superficie inferior a 5.000 metros cuadrados. El artículo 155 de la LESOTEX expone:

El suelo destinado a dotaciones públicas de cuya entrega dependa la obtención de la condición de solar edificable en el contexto sea de actuaciones de urbanización, sea de actuaciones edificatorias, se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

- a) Entrega obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria o forzosa.*
- b) Entrega en virtud de convenio urbanístico a suscribir entre la propiedad afectada por la actuación y la Administración actuante.*
- c) Expropiación por la Administración actuante.*

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un periodo máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales»

En las siguientes fichas, se establecen las condiciones particulares para el desarrollo de cada uno de los tipos de suelo urbano no consolidado.

SECCIÓN 2: FICHAS OBRA PÚBLICA ORDINARIA

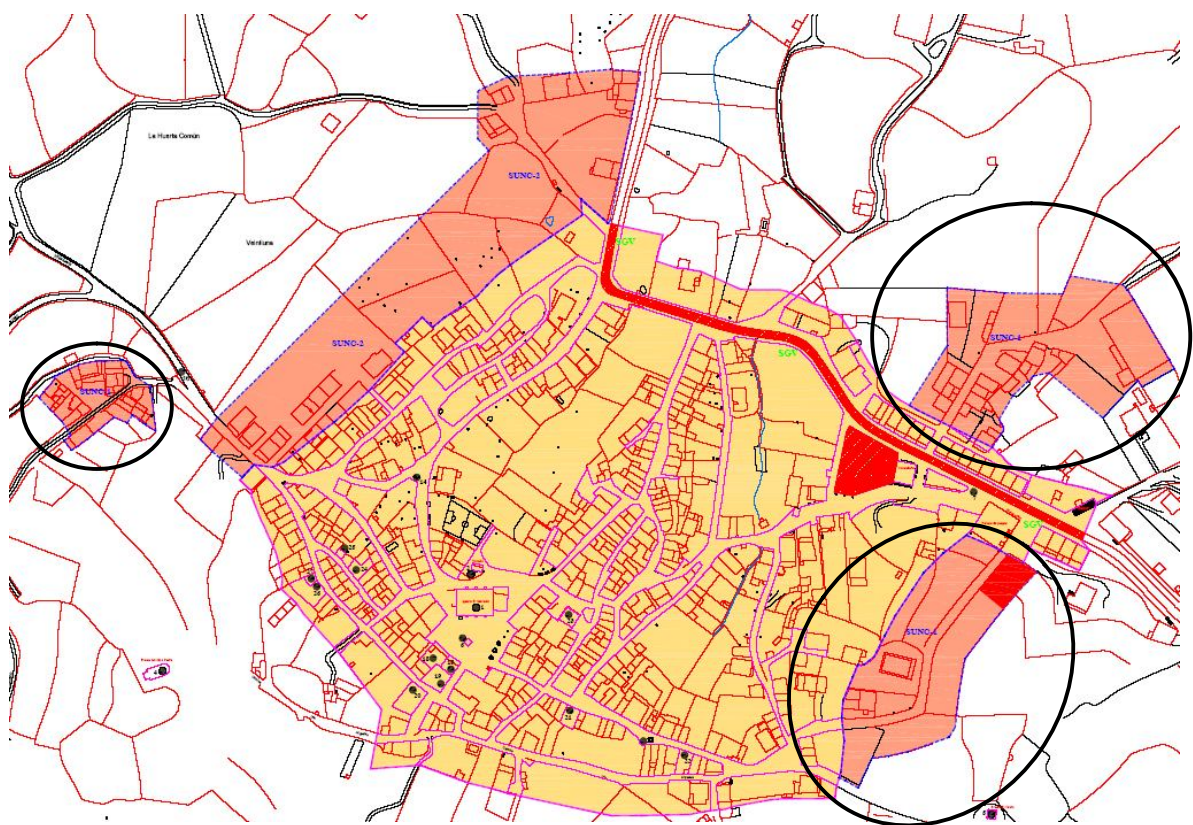
ART. 4.2.2.1.- SUNC-1

SUNC-1. Área de reparto 1 AR-1. Barrio Nuevo - El Rollo – San Pedro de Alcántara

Barrio Nuevo: Esta zona se encuentra separada del núcleo urbano, sin embargo, su calle principal, calle Barrio Nuevo se encuentra urbanizado por completo. Se localiza al oeste del núcleo urbano, en el paraje denominado "Barrio Nuevo".

El Rollo: Se localiza al norte del núcleo, adosado al borde del suelo urbano consolidado, apoyado sobre la calle del Rollo. La calle cuenta con todos los servicios urbanísticos. Recientemente se ha ejecutado en esta zona el Polideportivo Cubierto Municipal.

San Pedro de Alcántara: Se localiza al este del núcleo. La calle se encuentra totalmente urbanizada.



Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local

Cesión de Dotaciones: 3.300,86 m ²	Cesión zonas verdes: 1.734,45 m ²
>15% Superficie Bruta	Cesión Equipamientos públicos: 1.566,41 m ²

Cesión viario: Ya se ha realizado

Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 77 Plazas

Otras determinaciones

Superficie Uso Residencial: 15.136,19 m²
Edificabilidad máxima en parcela residencial: 1.017 m²/m²

Desarrollo, Gestión y Ejecución

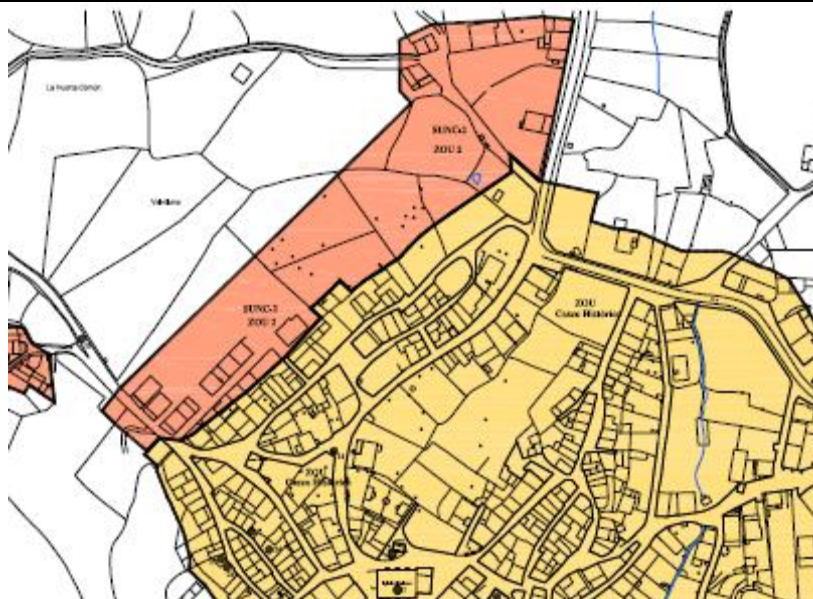
Sistema de Actuación: Obra Pública Ordinaria

Gestión:	Programa de Ejecución
	Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.
	Proyecto de Urbanización.
Ordenanzas de Aplicación: Residencial Extensiva, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.	

ART. 4.2.2.2.- SUNC-2

SUNC-2. Área de reparto 2 AR-2. El Olivar.

Descripción: Situada al noreste del núcleo urbano en una manzana de grandes dimensiones limitada por la avenida de la Constitución. Se ubica en un entorno de suelo urbano consolidado. Pertenece a la ZOU 2.



Reserva Dotaciones Públicas de Sistema Local

Cesión de Dotaciones: 3.280,86 m ²	Cesión zonas verdes: 3.280,86 m ²
	Cesión Equipamientos públicos: - m ²

Cesión viario: 4.645,05 m²

Número plazas de aparcamiento anexas al viario público: 77 Plazas

Otras determinaciones

Superficie Uso Residencial: 13.923,87 m²
La edificabilidad máxima en parcela residencial es 1,098 m²/m²

Desarrollo, Gestión y Ejecución

Sistema de Actuación:	Obra Pública Ordinaria
Gestión:	Programa de Ejecución.
	Instrumento de Planeamiento: Si el Programa de Ejecución asume la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal, necesitará de un Estudio de Detalle. Si por el contrario no lo asume necesitará la redacción de un Plan Especial de Ordenación que ordene detalladamente el ámbito o modifique la ordenación incluida en el Plan.
	Proyecto de Urbanización.

Ordenanzas de Aplicación:

Residencial Extensiva, a excepción de la edificabilidad máxima sobre parcela residencial, que se ajustará al valor establecido en "Otras Determinaciones" de esta ficha.

CAPÍTULO 3: ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA

SECCIÓN 1: CONDICIONES GENERALES

ART. 4.3.1.1.-Urbanización de los espacios viarios

Los viarios interurbanos que discurran por el término municipal se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que establecen los organismos competentes de la administración del Estado y de la Junta de Extremadura.

El resto del viario municipal se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración Autónoma o del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

El diseño de las vías representadas en los planos de ordenación estructural, es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General Municipal, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso.

ART. 4.3.1.2.-Dimensiones mínimas de los Viarios Públicos

Los nuevos viarios en áreas urbanas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Dimensión mínima de Acerados e Itinerarios Peadonales: contará con una anchura mínima de de 2,00 metros de ancho. Cumplirán la normativa vigente en materia de accesibilidad. Las dimensiones de la acera será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante. En caso de existencia de arbolado o mobiliario urbano la dimensión será tal que deje un paso libre de obstáculos de noventa (90) centímetros. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial, escolar, cultural, etc., se procurará una anchura mínima de la banda de circulación peatonal de doscientos cincuenta (250) centímetros.

- Dimensión mínima de Calzadas: La banda de circulación será de 3,00 metros para calles en sentido único y de 5,50 metros si es de dos sentidos. Los carriles adicionales (tres carriles o más) tendrán una dimensión mínima de 2,75 metros.

- Aparcamientos: cada plaza tendrá una dimensión mínima de 2,20 metros de ancho por 4,80 de largo. Podrán ser en cordón, en espiga y en batería. Las reservas de plazas adaptadas cumplirán con lo establecido en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Para el viario de urbanizaciones preexistentes en suelo urbano no consolidado podrán justificarse dimensiones mínimas inferiores a las expresadas en los apartados anteriores. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas, debiendo contar con la aprobación municipal.

ART. 4.3.1.3.-Urbanización de los Espacios Libres

Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente.

Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- a. Jardinería y arbolado.
- b. Riego
- c. Drenaje
- d. Pavimentación
- e. Alumbrado público
- f. Mobiliario urbano

g. Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica...

El diseño de los espacios libres perseguirá la conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar, arbolado y jardinería con especies autóctonas.

Los proyectos de obra de ajardinamiento contemplarán los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

ART. 4.3.1.4.-Equipamiento y mobiliario urbano

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

1. Los elementos de juego en las Zonas Infantiles cumplirán las disposiciones establecidas en la normativa vigente en la materia y tendrán en cuenta:
 - a. En los juegos no deberán utilizarse materiales u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.
 - b. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.
 - c. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.
 - d. Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.
2. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

ART. 4.3.1.5.-Red Eléctrica

Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar. Para el cálculo de la demanda de energía de cada zona se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y en las obras de reurbanización, las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas, salvo su improcedencia técnica.

Excepcionalmente, en aquellas zonas donde la densidad de población sea baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos.

ART. 4.3.1.6.-Red de distribución de Agua

Se tenderá a que los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos Acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

Los diámetros nominales, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

ART. 4.3.1.7.-Red de Alumbrado Público

Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se cumplirá la normativa específica de los servicios municipales competentes.

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas.

Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general.

Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador - reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo, disminuir las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

ART. 4.3.1.8.-Red de Telecomunicaciones

Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.

En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa específica de aplicación.

Fecha de Redacción: abril de 2014

Firmado: Raquel Framiñán Torres