

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

ACUERDO de 24 de septiembre de 2020, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre aprobación definitiva del Plan General Municipal de Pínofranqueado. (2022AC0066)

Asunto: Plan General Municipal. Pínofranqueado.

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.2.a de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE de 02/07/2019).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 05/08/2019).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

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

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la LSOTEX.

La disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley", y en su nueva redacción dada por Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE de 25-5-20), dispone:

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

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

Considerando que la propuesta presentada corrige las deficiencias documentales y sustantivas apreciadas por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 23/05/2019, habiendo sido subsanadas las deficiencias formales y procedimentales advertidas, e incorporadas las correcciones derivadas de los respectivos informes de la Confederación Hidrográfica del Tago (13-12-19) y Dirección General de Movilidad e Infraestructuras Viarias de la Junta de Extremadura (2-3-20).

Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX. Sin perjuicio de la necesidad de realizar las oportunas adaptaciones en la Memoria Justificativa, de acuerdo con las previsiones finales del plan, que a su vez debe ser congruente con las determinaciones de la Memoria Ambiental elaborada (artículos 14 y 22 del Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura – DOE de 06/05/2011).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal.



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

ACUERDA:

Primero. Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.

Segundo. Publicar, como anexo I a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

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

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

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

Mérida, 24 de septiembre de 2020.

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura.

V.º B.º DE EULALIA ELENA MORENO DE
ACEVEDO YAGÜE

Secretario de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio
de Extremadura.

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ
ROLDÁN

ANEXO I

ART. 0. Introducción.

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

El equipo técnico ha sido coordinado y dirigido por D. Antonino Antequera Regalado (Arquitecto), D. César Blázquez Martín y D. Abel Rodríguez Velasco (Ingenieros Técnicos de Obras Públicas).

TÍTULO 1: CONTENIDO COMÚN

CAPÍTULO 1: DEFINICIONES

ART. 1.1.1 Parámetros urbanísticos.

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

ART. 1.1.2 Alineación.

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

ART. 1.1.3 Manzana.

Es la parcela o conjunto de parcelas aptas para edificar

ART. 1.1.4 Parcela o parcela urbanística.

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

ART. 1.1.5 Línea de edificación.

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

ART. 1.1.6 Ancho de vial.

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

ART. 1.1.7 Rasante.

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

ART. 1.1.8 Parcela edificable.

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

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

ART. 1.1.9 Parcela mínima.

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

ART. 1.1.10 Parcela afectada.

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

ART. 1.1.11 Parcela protegida.

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

ART. 1.1.12 Linderos o lindes.

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

ART. 1.1.13 Lindero frontal o frente de parcela.

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

ART. 1.1.14 Fondo de parcela.

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

ART. 1.1.15 Circulo Inscrito.

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

ART. 1.1.16 Cerramiento de parcela.

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

ART. 1.1.17 Edificación alineada.

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

ART. 1.1.18 Fondo edificable.

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

ART. 1.1.19 Profundidad máxima edificable.

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

ART. 1.1.20 Edificación retranqueada.

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

ART. 1.1.21 Patio abierto.

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

ART. 1.1.22 Superficie libre.

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

ART. 1.1.23 Edificación aislada.

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

**ART. 1.1.24 Separación entre edificaciones.**

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

ART. 1.1.25 Edificación libre.

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

ART. 1.1.26 Superficie ocupada.

Es la superficie delimitada por las líneas de edificación.

ART. 1.1.27 Coeficiente de ocupación por planta.

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

ART. 1.1.28 Superficie edificable.

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

ART. 1.1.29 Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad.

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

ART. 1.1.30 Nivel de rasante.

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

ART. 1.1.31 Altura de la edificación.

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

ART. 1.1.32 Altura total.

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

ART. 1.1.33 Altura de las instalaciones.

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

ART. 1.1.34 Altura de planta.

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

ART. 1.1.35 Altura libre de planta.

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

ART. 1.1.36 Planta Baja.

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

ART. 1.1.37 Planta de pisos.

Son las plantas situadas sobre la planta baja.

ART. 1.1.38 Entreplanta.

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

ART. 1.1.39 Bajo cubierta.

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

ART. 1.1.40 Sótano.

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

ART. 1.1.41 Semisótano.

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

ART. 1.1.42 Cuerpos volados.

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

ART. 1.1.43 Cuerpos cerrados.

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

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

ART. 1.1.44 Cuerpos abiertos.

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

ART. 1.1.45 Elementos salientes.

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

ART. 1.1.46 Volumen de la edificación.

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

ART. 1.1.47 Pendiente de cubierta.

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

TÍTULO 2: ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**CAPÍTULO 1: GENERALIDADES****Sección 1. Naturaleza Jurídica****ART. 2.1.1.1. Objeto, Naturaleza y Características.**

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

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

Características. Este Plan General Municipal tiene las siguientes características:

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

ART. 2.1.1.2. Ámbito de aplicación.

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

ART. 2.1.1.3. Vigencia.

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

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

ART. 2.1.1.4. Efectos.

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

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

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

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

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

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

Ejecutividad. El Plan General Municipal será inmediatamente ejecutiva una vez publicada su aprobación definitiva en el DOE y el contenido del Plan en el D.O.E, o en su caso en el B.O.P. Quedando declarados de utilidad pública las obras en él previstas con fines de expropiación ó imposición de servidumbres, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan General Municipal al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques, jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de estas.

ART. 2.1.1.5. Revisión y Modificación.

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

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

A los veinticinco (25) años de vigencia del presente Plan General, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, considerando que su planificación se basa en 25 años para su desarrollo. No obstante, esta se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, conforme a lo establecido en el artículo 81, apartados 1 y 2 de la Ley 15/2001 y 103 del Decreto 7/2007 Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX). Del mismo modo, se contempla la posibilidad de revisión por razones de urgencia o excepcional interés público, prevista en el artículo 81.2 de la Ley 15/2001.



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

ART. 2.1.1.6. Suspensión de licencias.

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

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

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

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

ART. 2.1.1.7. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

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

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

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

En el Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, afectará a estas construcciones conforme a los distintos tipos posibles de actuaciones, según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación, sin perjuicio de la legislación aplicable en materia de disciplina territorial y urbanística.

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

En estos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, que deberá solicitarse como acto sujeto a licencia de obras,

según se detalla para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, que atenderá al procedimiento establecido de acuerdo con su particular régimen jurídico, en el curso del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones o cuando el uso sea incompatible con la dotación.
- Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en la legislación de materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad.
- Cuando esté prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan General Municipal.

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

ART. 2.1.1.9. Competencias.

Conforme a la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

ART. 2.1.1.10. Contenido Documental.

El presente Plan General Municipal consta de los siguientes documentos:

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

ART. 2.1.1.11. Normas de Interpretación.

Las determinaciones del presente Plan General Municipal se interpretarán con base en los criterios, que en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad del momento en que se han de aplicar.

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

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



Seccion 2. Regimen Urbanistico del Suelo

ART. 2.1.2.1. Clases de Suelo.

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

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

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

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas articulars que les corresponda.

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

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

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

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

B. El Suelo Urbanizable, comprende aquellos terrenos que por razones de interés público de índole urbanístico y para cubrir las necesidades de desarrollo previstas para los próximos años, este Plan General Municipal señala como adecuados para ser urbanizados. La clasificación como suelo urbanizable determina la vinculación de los terrenos a su transformación urbanística pero, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 de la LSOTEX, la transformación del suelo precisa la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el alcance específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

C. El Suelo No Urbanizable, constituido por:

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

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

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

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable Protegido.

1. Suelo No Urbanizable Común.

Categoría		Subcategoría
I	Suelo No Urbanizable Común	Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística.

2. Suelo No Urbanizable Protegido.

Categoría		Subcategoría
I	Suelo No Urbanizable de Protección Natural.	Montes de Utilidad Pública
		ZEC "Las Hurdes" y "Sierras de Risco Viejo" y ZEPA "Las Hurdes"
		ZEC "Sierra de Gata" y ZEPA "Sierra de Gata y Valle de las Pilas"
		ZEC "Río Esperabán"
II	Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental	Cauces
III	Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	Infraestructuras viarias
IV	Suelo No Urbanizable de Protección Cultural	Bienes catalogados
		Yacimientos arqueológicos

Seccion 3. Elementos Estructurantes del Territorio

ART. 2.1.3.1. Sistemas: Definición y Clasificación.

A. Definición:

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

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

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

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

B. Clasificación de Sistemas Generales:

— Sistema General de Comunicaciones Interurbanas:

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

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

— Sistema General de Infraestructuras:

Constituido por los siguientes elementos:

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

— Sistema General y Local de Equipamiento comunitario:

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

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

— Sistema General y Local de Espacios Libres:

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

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

ART. 2.1.3.2. Obtención de Suelos para Sistemas.

El suelo destinado a sistemas generales o locales, se obtendrá conforme establece la sección 2ª del capítulo IV, título IV de la LSOTEX, mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.

Sección 4. Régimen de Usos en Suelo Urbano y Urbanizable

ART. 2.1.4.1. Disposiciones de Carácter General.

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

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

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

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

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Dotacional.
- Agrícola y Ganadero.

ART. 2.1.4.2. Tipos de Uso.

A los efectos de la admisibilidad de los usos, se estará a lo dispuesto en el anexo I del reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Sección 5. Intervención Administrativa en la Edificación y Uso del Suelo

ART. 2.1.5.1. Actos sujetos a licencia.

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

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

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

Para las obras y autorizaciones situadas en la travesía de la EX 388 por la localidad se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 41 del capítulo V. Travesías de la Ley 7/95 de carreteras de Extremadura. (En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha administración titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente ley. En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no afecte a la seguridad vial).

Respecto a la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicaciones se contemplan excepciones en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias, tal y como indica el artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

ART. 2.1.5.2. Régimen General.

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

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

ART. 2.1.5.3. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

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

ART. 2.1.5.4. Autorizaciones concurrentes.

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

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

ART. 2.1.5.5. Caducidad y prórroga.

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

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

ART. 2.1.5.6. Licencia de Primera Ocupación.

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

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

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de esta normativa o del Plan Especial en que se base.

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

ART. 2.1.5.7. Licencia de cambio de uso.

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

ART. 2.1.5.8. Cédula de Habitabilidad.

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

ART. 2.1.5.9. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

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

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

ART. 2.1.5.10. Órdenes de Ejecución.

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

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

ART. 2.1.5.11. Protección de la legalidad urbanística.

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

Las infracciones urbanísticas, se corregirán mediante la incoación de expediente sancionador, conforme establece en el Capítulo VI de la LSOTEX del Título V de la LSOTEX y el Art. 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

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

ART. 2.1.5.12. Inspección Urbanística.

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

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

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

ART. 2.1.5.13. Infracciones Urbanísticas.

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

ART. 2.1.5.14. Estado Ruinoso de la Edificación.

A. Concepto legal del estado de ruina

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

La declaración de ruina es un acto administrativo del que se deriva para el propietario la obligación de proceder, a su elección a la completa rehabilitación o a la demolición de toda o parte de la construcción afectada por tal declaración o la rehabilitación, siempre que no se trate de una edificación catalogada. El art. 165 de la LSOTEX, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo. El procedimiento para su declaración será el previsto en los arts. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

B. Supuestos legales del estado de ruina

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

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



CAPÍTULO 2: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANO

Sección 1: Condiciones de Carácter Genérico

ART. 2.2.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

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

ART. 2.2.1.2. Áreas en Suelo Urbano.

El suelo urbano se divide en dos áreas:

A. Suelo Urbano Consolidado.

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

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

B. Suelo Urbano no Consolidado.

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

ART. 2.2.1.3. Calificación del Suelo.

El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos globales:

USO GLOBAL O PRINCIPAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RESIDENCIAL COMUNITARIO



USO GLOBAL O PRINCIPAL	USO PORMENORIZADO
TERCIARIO	COMERCIAL HOTELERO OFICINA RECREATIVO
INDUSTRIAL	PRODUCTIVO ALMACENAJE
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y SEVICIOS URBANOS EDUCATIVO CULTURAL DEPORTIVO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL
AGRICOLA Y GANADERO	GUARDA O ALMACENAJE APEROS PRIMERA TRANSFORM. DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS. TALLERES

ART. 2.2.1.4. Deberes de los propietarios.

Conforme al artículo 14 de la LSOTEX con carácter general:

- Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 2 del artículo anterior.
- Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y

el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzca la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o la recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

- c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales; en particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

Cuando el coste de los trabajos y obras objeto de este deber exceda de la mitad del valor, conforme a la Ley, de la explotación, podrá ser sufragado, en el exceso, por la Administración, salvo que tengan por objeto la reposición de vegetación desaparecida como consecuencia de acción del propietario no autorizada o de negligencia inexcusable del mismo.

- d) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.
- e) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.
- f) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.
- g) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos.

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable:

- a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

- b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, cuando proceda y en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y en su caso, del resto del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.
- c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.
- e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.
- g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado, los deberes serán los siguientes:

- a) En el suelo cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los previstos en el apartado 1.2 anterior, excepto el de costear y, en su caso, ejecutar la parte de las obras situada fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, salvo que así se establezca en el Programa de Ejecución.
- b) En el suelo sometido a una operación de reforma interior, los previstos en la letra anterior, si bien, los terrenos destinados a dotaciones públicas y el porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda a la Administración podrán reducirse motivadamente en el plan por causa de la dificultad de su inserción en la trama urbana en

función de su nivel de consolidación y de la potencialidad de plusvalías generadas en la actuación. En cualquier caso, su disminución se realizará en lo estrictamente necesario para satisfacer los requisitos señalados, procediendo a cumplir los deberes mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o de las compensaciones monetarias sustitutivas

- c) En parcelas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, los deberes previstos en la letra a) anterior cuantificándose, tanto los suelos dotacionales como el porcentaje de aprovechamiento que le corresponde a la Administración, sobre la diferencia entre el aprovechamiento objetivo total derivado del planeamiento y el preexistente en la parcela. En todo caso, se procurará localizar los suelos correspondientes a estos deberes en parcelas de la Zona de Ordenación Urbanística en las que se integran, procediendo a cumplir los deberes mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamiento urbanístico o de las compensaciones monetarias sustitutivas.
- d) En parcelas que no tengan aún la condición de solar porque su urbanización no comprenda la totalidad de los servicios precisos o las dotaciones públicas existentes no guarden la proporción adecuada para ello y siempre que el planeamiento no les atribuya un incremento de aprovechamiento sobre el preexistente, además de los deberes señalados en las letras a), b) y c), del apartado 1.2 anterior, los deberes correspondientes a las letras d) y f) de ese mismo apartado anterior, en la medida necesaria para completar la urbanización requerida para obtener la condición de solar.

Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado por tener adquirida la condición de solar edificable sin encontrarse pendiente carga urbanística alguna, los deberes previstos en las letras a), b) y c) del apartado anterior.

Sección 2: Protección Ambiental

ART. 2.2.2.1. Alcance y contenido.

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

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

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



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

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

ART. 2.2.2.2. Protección Medioambiental.

A. Protección del medio ambiente urbano

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

Se refieren a los siguientes extremos:

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

B. Vertidos sólidos urbanos

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

- B.1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la Ordenanza Municipal correspondiente.
- B.2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran, por tanto, excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

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

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

C. Vertidos líquidos (aguas residuales)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los criterios establecidos en la LEY 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

D. Vertidos gaseosos

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

E. Contaminación acústica y vibratoria

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

F. Protección contra incendios

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

G. Desarrollo de actividades diversas

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

Sección 3: Protección Paisajística y de la Escena Urbana

ART. 2.2.3.1. Criterios Generales.

A. Protección del perfil del núcleo urbano

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

B. Protección del paisaje

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

Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

- Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- Protección de plantaciones y masas forestales.
- Protección de caminos de acceso, y vías pecuarias.

C. Conservación de los espacios libres

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

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

D. Cierres de parcela

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

Los propietarios de solares y parcelas con frente a vías o espacios públicos tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo máximo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial.

E. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios

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

Se prohíben los elementos de recepción de señales: (antenas) ya sean convencionales o parabólicas, fijadas a los huecos de las fachadas o sujetas en las carpinterías o elementos de protección, estas antenas deberán disponerse en la cubierta del edificio, y en lo posible en las zonas de esta que no sean perceptibles desde la vía pública, a excepción de las antenas de reducidas dimensiones.

Cumpliendo además el resto de los preceptos señalados en la legislación específica aplicable sobre actividad, servicio e instalación de equipos y sistemas de telecomunicación.

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

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

G. Servidumbres urbanas

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

H. Anuncios publicitarios

Se prohíbe expresamente:

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

- La publicidad acústica.

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

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

La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en esta normativa, quedarán desde la entrada en vigor de las mismas "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

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

ART. 2.2.3.2. Atenuación de impactos negativos.

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

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

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

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

CAPÍTULO 3: REGIMEN GENERAL DEL SUELO URBANIZABLE**Sección 1: Condiciones de Carácter General****ART. 2.3.1. Ámbito de aplicación.**

Como consecuencia de lo señalado en el artículo 71 de la LSOTEX, así como lo dispuesto en el artículo 2.5.2. "Planes Parciales de Ordenación" de esta normativa. Este Plan General clasifica

como Suelo Urbanizable doce sectores del territorio municipal a desarrollar mediante Planes Parciales, estableciendo al mismo tiempo la ordenación estructural así como las bases orientativas de los distintos ámbitos.

El Plan General Municipal clasifica como Suelo Urbanizable cinco áreas diferenciadas cuyo uso global es Residencial, quedando perfectamente delimitados los mismos en la oportuna documentación gráfica.

ART. 2.3.2. Desarrollo del Plan General.

El desarrollo del Plan General Municipal en estos suelos se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, cuyo contenido y alcance vienen expresados en el artículo 2.5.2. Planes Parciales de Ordenación, de esta normativa, y que contendrán como mínimo las determinaciones siguientes:

- Reglamentación de los usos previstos para el Plan Parcial.
- División en zonas precisas, siguiendo las directrices de usos, intensidades y criterios de localización expresados en el Plan General Municipal.
- Concreción de los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y servicios públicos comunitarios, a cuyas directrices de localización por El Plan General Municipal, los Planes Parciales quedan vinculados.
- Concreción del viario señalado como principal en las Bases Orientativas correspondientes a cada Plan Parcial, a cuyos criterios de trazado dispuestos por el Plan General Municipal, quedarán vinculados los Planes Parciales.
- Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por el Plan General Municipal debiendo, en todo caso, proporcionar unos resultados de tamaño de manzana acorde con el propuesto por el Plan General, y ajustarse a las condiciones topográficas del terreno.
- Alineaciones y rasantes.
- Espacios para dotaciones y aparcamiento.
- Previsiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona.
- Desarrollo mediante normas particulares u ordenanzas de las determinaciones de este Plan General Municipal sobre las condiciones de edificación y del tratamiento de los espacios libres y viarios.

- Fijación de plazos de urbanización en desarrollo de las directrices del Plan en cuanto a prioridades de ejecución.
- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la tramitación del Plan Parcial y para iniciar la actividad urbanizadora.

ART. 2.3.3. Sistemas de Ejecución.

El sistema de actuación será el fijado por este Plan General. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula en el artículo 2.5.8. Sistemas de Ejecución de Actuaciones Urbanizadoras, de esta normativa.

ART. 2.3.4. Programa de Ejecución.

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo el régimen propio del suelo No Urbanizable Común, no pudiendo autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

El alcance y contenido de los Programas de Ejecución se detallan en el artículo 2.5.10. Programas de Ejecución, de esta normativa y en los artículos correspondientes de la LSOTEX.

ART. 2.3.5. Reservas de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres.

Son de aplicación las reservas establecidas en el artículo 74 de la LSOTEX.

CAPÍTULO 4: RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE**Sección 1: Condiciones de Carácter General****ART. 2.4.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.**

Este Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable:

- Aquellos terrenos cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.
- Aquellos terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- Aquellos otros que este Plan General Municipal considere procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere



la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.

- Los terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para ser urbanizados, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

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

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

La delimitación de las categorías de Suelo No Urbanizable que refleja el Plano de Clasificación del Suelo del territorio municipal, tiene por objeto la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ambiental, natural, cultural, de protección estructural o de protección de infraestructuras y equipamientos. Estas Unidades han de permitir en esta etapa la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

ART. 2.4.1.2. Categorías en Suelo No Urbanizable.

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

1. Suelo No Urbanizable Común

Categoría		Subcategoría
I	Suelo No Urbanizable Común	Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística.

2. Suelo No Urbanizable Protegido

Categoría		Subcategoría
I	Suelo No Urbanizable de Protección Natural.	Montes de Utilidad Pública
		ZEC "Las Hurdes" y "Sierras de Risco Viejo" y ZEPA "Las Hurdes"
		ZEC "Sierra de Gata" y ZEPA "Sierra de Gata y Valle de las Pilas"
		ZEC "Río Esperabán"
II	Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental	Cauces
III	Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	Infraestructuras viarias
IV	Suelo No Urbanizable de Protección Cultural	Bienes catalogados
		Yacimientos arqueológicos

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

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes o embalsadas, etc.

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

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

ART. 2.4.1.4. Calificación Urbanística.

1. Calificación Urbanística en Suelo No urbanizable Común.

El suelo no urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el número 3 del artículo 18 de la LSOTEX, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan los objetos que se detallan en el artículo 18 de la LSOTEX.

2. Calificación Urbanística en Suelo No urbanizable Protegido.

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

ART. 2.4.1.5. Superposición de Protecciones.

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

ART. 2.4.1.6. Infraestructuras Territoriales.

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

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

Sección 2: Régimen Jurídico del Suelo No Urbanizable

ART. 2.4.2.1. Conceptos.

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

ART. 2.4.2.2. Régimen de Autorizaciones.

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

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

Se harán conforme a lo establecido por la LSOTEX.

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

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

ART. 2.4.2.5. Protección Ambiental.

En la tramitación de la calificación urbanística de una instalación o edificación, se estará a lo dispuesto en la legislación en materia de evaluación de impacto ambiental, siendo de este modo de aplicación la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Asimismo, también será de aplicación la legislación básica estatal en relación con el procedimiento de evaluación de impacto ambiental:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Real Decreto 1015/2013, de 20 de diciembre, por el que se modifican los anexos I, II y V de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 27/2006, de 18 de julio, por la que se regulan los derechos de acceso a la información, de participación pública y de acceso a la justicia en materia de medio ambiente.

ART. 2.4.2.6. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental.

Deberán someterse a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos, obras, actividades públicas o privadas detallados en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura independientemente de la clasificación del suelo donde se ubiquen.

Sección 3: Segregaciones o Divisiones Rústicas

ART. 2.4.3.1. Concepto de Segregación.

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

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

ART. 2.4.3.2. Carácter Rústico.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable compete lo establecido en la legislación civil correspondiente.

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

PINOFRANQUEADO, se integra en el Grupo 3º. "Municipios de Secano de calidad inferior", con las siguientes extensiones:

Unidad Mínima de Cultivo que se fija:

SECANO: 8 Has (80.000 m²)

REGADÍO: 1,50 Has (15.000 m²)

ART. 2.4.3.3. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

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

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

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

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

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

ART. 2.4.3.4. Licencia Segregación.

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

ART. 2.4.3.5. Edificaciones Existentes.

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

ART. 2.4.3.6- Licencia y Autorizaciones Anteriores.

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

ART. 2.4.3.7. Protección del Dominio Público.

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

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

ART. 2.4.3.8. Expropiaciones.

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

Sección: 4 Prevención de Formación de Núcleo de Población

ART. 2.4.4.1. Concepto de Núcleo de Población.

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

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

Se considera que existe riesgo de formación conforme al artículo 18 de la LSOTEX "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."



Sección 5: Régimen de Usos

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

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

Actividades y usos no constructivos:

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

Actividades y usos constructivos:

1. Vivienda
2. Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas y cinegéticas.
3. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
4. Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: hoteles rurales, escuelas agrarias, residencias para mayores, centros de rehabilitación, cementerios y construcciones deportivas o de ocio.
5. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable.
6. Construcciones e instalaciones vinculadas a la producción energética nuclear.
7. Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente

derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

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

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

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

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

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

Sección 6: Normas Comunes a las Construcciones Autorizables en Suelo No Urbanizable

ART. 2.4.6.1. Consideraciones Previas.

- A. No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.
- B. Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural.

ART. 2.4.6.2. Condiciones Higiénicas de Saneamiento y Servicios.

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

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

ART. 2.4.6.3. Construcciones existentes.

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

ART. 2.4.6.4. Cerramientos.

Los cerramientos de los recintos que contengan construcciones que no coincidan con los límites de la finca, se realizarán mediante setos, muros de fábrica o mampostería o malla metálica cinagética. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso una altura de 1,50 m. prohibiéndose expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

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

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

ART. 2.4.6.5. Condiciones Estéticas.

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

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

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

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

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

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

ART. 2.4.6.6. Condiciones Específicas.

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

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

Sección 7: Regulación Pormenorizada de las Construcciones

ART. 2.4.7.1. Condiciones generales de la Edificación en Suelo No Urbanizable.

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

A. Fachadas

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

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

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

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

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

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

B. Cubiertas

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

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

La cobertura en cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas) en todas las edificaciones a



excepción de las naves o edificaciones industriales que podrán resolverse con chapa lacada en color rojo o verde.

C. Protecciones y Carpinterías

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

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

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

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

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

La rejería se realizará en forja o hierro.

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

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

Sección 8: Regulación por Categorías del Suelo No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

ART. 2.4.8.1.CATEGORIA 1. SNU Común.

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

USOS PERMITIDOS:

1. Vivienda unifamiliar.
2. Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas y cinegéticas.
3. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.



4. Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: hoteles rurales, campamentos turísticos, escuelas agrarias, residencias para mayores, centros de rehabilitación, cementerios, construcciones deportivas o de ocio y cualquier otra que se encuadre dentro de equipamientos, dotaciones o servicios al municipio.
5. Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable, incluidas las industrias extractivas y mineras.
6. Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.
7. Los expresamente recogidos en el artículo 18.2.2. de la LSOTEX.

Serán usos prohibidos, todos los demás.

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	Vivienda Unifamiliar
OBSERVACIONES	Se deberá garantizar que no exista riesgo de formación de un núcleo de población. Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 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 Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.



USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas y cinegéticas.
OBSERVACIONES	Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la actividad agraria. Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,02 m²/m². Ocupación Máxima: 2 %. Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas
OBSERVACIONES	Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: sin limite Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: Sin limite Ocupación Máxima: sin limite Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, se permitirán todos los usos vinculados a las mismas, relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas, áreas de descanso, estaciones de servicio y cualquier otra no detallada expresamente pero autorizable por la Administración competente en materia de carreteras.



USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: hoteles rurales, escuelas agrarias, residencias para mayores, centros de rehabilitación, cementerios y construcciones deportivas o de ocio.
OBSERVACIONES	Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación. Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 15 m. Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,02 Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Altura de la edificación: 7 m Instalaciones asociadas al medio natural: Instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio natural. Se pueden citar a título informativo: piscifactorías, granjas-escuelas, campamentos de turismo, Alojamientos en la tipología de Rurales, Centros de Interpretación o Información Ambiental... Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.



USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable, incluidas las industrias extractivas y mineras.
OBSERVACIONES	Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Ocupación Máxima: 10 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Instalaciones de carácter industrial y terciario: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar idóneo para su instalación.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.
OBSERVACIONES	Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Ocupación Máxima: 10 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Instalaciones de carácter industrial y terciario: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar idóneo para su instalación.

La parcela mínima establecida para cada uso en el presente artículo podrá reducirse en los términos en los que le sea de aplicación el artículo 26.1.1.b de la Ley de suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX).

S.N.U. PROTEGIDO

ART. 2.4.8.2. Áreas Consideradas.

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

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

SUBCATEGORÍAS:

MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA

ZEC "LAS HURDES" Y "SIERRAS DE RISCO VIEJO" Y LA ZEPA "LAS HURDES"

ZEC "SIERRA DE GATA" Y ZEPA "SIERRA DE GATA Y VALLE DE LAS PILAS"

ZEC "RIO ESPERABÁN"

MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA

USOS PERMITIDOS: Siempre sometidos a los correspondientes expedientes que requiera cada uno de ellos en virtud de su naturaleza y cuyos títulos habilitantes se autoricen por el órgano forestal con competencias en la gestión de los Montes de Utilidad Pública.

1. Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas y cinegéticas.
2. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
3. Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural, y cuenten con los informes favorables de las Administraciones competentes que les sean de aplicación en base a la legislación vigente.
4. Los expresamente recogidos en el artículo 18.2.2. de la LSOTEX.



Serán usos prohibidos, todos los demás.

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	Construcciones e Instalaciones en Explotaciones Agrícolas, Ganaderas, Forestales, Cinegéticas, o Análogas.
OBSERVACIONES	Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la normativa agraria. Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: Sin límites Ocupación Máxima: 50 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas
OBSERVACIONES	Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 15 m. Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: Sin limites Ocupación Máxima: 50 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, se permitirán todos los usos vinculados a las mismas, relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas, áreas de descanso, estaciones de servicio y cualquier otra no detallada expresamente pero autorizable por la Administración competente en materia de carreteras.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural, y cuenten con los informes favorables de las Administraciones competentes que les sean de aplicación en base a la legislación vigente.
OBSERVACIONES	Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Ocupación Máxima: 50 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos. Instalaciones de carácter industrial y terciario: Las vinculadas a la obtención de energía.

La parcela mínima establecida para cada uso en el presente artículo podrá reducirse en los términos en los que le sea de aplicación el artículo 26.1.1.b de la Ley de suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX).

ZEC "LAS HURDES" Y "SIERRAS DE RISCO VIEJO" Y LA ZEPA "LAS HURDES"

USOS PERMITIDOS:

1. Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, forestales o cinegéticas.
2. Infraestructuras y sistemas generales e instalaciones asociadas al medio natural.
3. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Serán usos prohibidos, todos los demás.

PARÁMETROS



USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, forestales o cinegéticas.
OBSERVACIONES	Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la normativa agraria. Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,03 m²/m² Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.
USOS PERMITIDOS	Infraestructuras y sistemas generales e instalaciones asociadas al medio natural.
OBSERVACIONES	Infraestructuras y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que parcial o totalmente deban implantarse en el Suelo No Urbanizable. Se incluyen aquí los embalses o depósitos de agua, líneas de baja, media o alta tensión, conductos de abastecimiento y saneamiento de agua. Se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación.

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas
OBSERVACIONES	Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 10 m. Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: Sin limite Ocupación Máxima: 50 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, se permitirán todos los usos vinculados a las mismas, relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas, áreas de descanso, estaciones de servicio y cualquier otra no detallada expresamente pero autorizable por la Administración competente en materia de carreteras.

La parcela mínima establecida para cada uso en el presente artículo podrá reducirse en los términos en los que le sea de aplicación el artículo 26.1.1.b de la Ley de suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX).

No obstante, en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, se incluye el Plan de Gestión de las ZEC "LAS HURDES" Y "SIERRAS DE RISCO VIEJO" Y LA ZEPA "LAS HURDES" (PG-72), donde se establecen diferentes categorías de zonificación, en función de las medidas de conservación establecidas y/o usos permitidos. Tal y como se definen en el mencionado plan de gestión, en el municipio de Pinofrankueado nos encontramos las siguientes:

ZONA DE INTERÉS PRIORITARIO, ZIP 1 "Sierras de la Bolla y Ramajal".

ZONA DE ALTO INTERÉS, ZAI 1 "Arroyo de la Carabosa".

ZONA DE INTERÉS, ZI, resto de superficie no zonificada como como ZIP, ZAI y ZUG (Zona de Uso General).

Por tanto, se deberán tener en cuenta las medidas de conservación relativas y/o usos permitidos a cada una de las diferentes categorías expuestas en el Plan de Gestión de las ZEC "LAS HURDES" Y "SIERRAS DE RISCO VIEJO" Y LA ZEPA "LAS HURDES" (PG-72), así como las medidas incluidas en el Plan Director de la Red Natura 2000.

ZEC "SIERRA DE GATA" Y ZEPA "SIERRA DE GATA Y VALLE DE LAS PILAS"

USOS PERMITIDOS:

1. Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, forestales o cinegéticas.
2. Infraestructuras y sistemas generales e instalaciones asociadas al medio natural.
3. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Serán usos prohibidos, todos los demás.

PARÁMETROS



USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, forestales o cinegéticas.
OBSERVACIONES	Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la normativa agraria. Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,03 m²/m² Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.

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

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas
OBSERVACIONES	Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 10 m. Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: Sin limite Ocupación Máxima: 50 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, se permitirán todos los usos vinculados a las mismas, relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas, áreas de descanso, estaciones de servicio y cualquier otra no detallada expresamente pero autorizable por la Administración competente en materia de carreteras.

La parcela mínima establecida para cada uso en el presente artículo podrá reducirse en los términos en los que le sea de aplicación el artículo 26.1.1.b de la Ley de suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX).

No obstante, en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, se incluye el Plan de Gestión de las ZEC "SIERRA DE GATA" Y ZEPA "SIERRA DE GATA Y VALLE DE LAS PILAS" (PG-66), donde se establecen diferentes categorías de zonificación, en función de las medidas de conservación establecidas y/o usos permitidos. Tal y como se definen en el mencionado plan, en el municipio de Pinofranqueado nos encontramos las siguientes:

ZONA DE INTERÉS PRIORITARIO, ZIP 2 "Sierra de las Pilas, Sierra del Moro y Sierra de Los Ángeles".

ZONA DE ALTO INTERÉS, ZAI 4 "Cervigona, rivera de Gata, río Árrago y río los Ángeles".

ZONA DE INTERÉS, ZI, resto de superficie no zonificada como como ZIP, ZAI y ZUG (Zona de Uso General).

Por tanto, se deberán tener en cuenta las medidas de conservación relativas y/o usos permitidos a cada una de las diferentes categorías expuestas en el Plan de Gestión de las ZEC "SIERRA DE GATA" Y ZEPA "SIERRA DE GATA Y VALLE DE LAS PILAS" (PG-66), así como las medidas incluidas en el Plan Director de la Red Natura 2000.

ZEC "RIO ESPERABÁN"

USOS PERMITIDOS:

1. Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, forestales o cinegéticas.
2. Infraestructuras y sistemas generales e instalaciones asociadas al medio natural.
3. Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

Serán usos prohibidos, todos los demás.

PARÁMETROS



USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones agrícolas, forestales, ganaderas, forestales o cinegéticas.
OBSERVACIONES	Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, y ajustadas a la normativa agraria. Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 15 m Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: 0,03 m²/m² Ocupación Máxima: 5 % Número de Plantas: 1 Unidades Altura de la edificación: 7 m Sótano y Semisótano: Permitidos Bajo cubierta: Permitidos.

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

USOS PERMITIDOS	Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas
OBSERVACIONES	Superficie Mínima de parcela: 1,5 Ha. Retranqueo a Linderos: 10 m. Tipología de la Edificación: Aislada Edificabilidad Máxima: Sin limite Ocupación Máxima: 50 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura de la edificación: 7 m Normativa e Instrucciones específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle. En relación con las carreteras, se permitirán todos los usos vinculados a las mismas, relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas, áreas de descanso, estaciones de servicio y cualquier otra no detallada expresamente pero autorizable por la Administración competente en materia de carreteras.

La parcela mínima establecida para cada uso en el presente artículo podrá reducirse en los términos en los que le sea de aplicación el artículo 26.1.1.b de la Ley de suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX).

No obstante, en el DECRETO 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura, se incluye el Plan de Gestión de la ZEC "RÍO ESPERABÁN" (PG-57), donde se establecen diferentes categorías de zonificación, en función de las medidas de conservación establecidas y/o usos permitidos. Tal y como se definen en el mencionado plan, en el municipio de Pinofrankado nos encontramos las siguientes:

ZONA DE INTERÉS, ZI, resto de superficie no zonificada como ZIP (Zona de Interés Prioritario), ZAI (Zona de Alto Interés) y ZUG (Zona de Uso General).

Por tanto, se deberán tener en cuenta las medidas de conservación relativas y/o usos permitidos a cada una de las diferentes categorías expuestas en el Plan de Gestión de la ZEC "RÍO ESPERABÁN" (PG-57), así como las medidas incluidas en el Plan Director de la Red Natura 2000.

ART. 2.4.8.4. CATEGORIA 2. Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.

SUBCATEGORÍAS:

"CAUCES Y CANALES"

En cuanto al Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces y Canales solo se permitirán las actividades que establezca la Administración Hidrológica. En cuanto a las medidas destinadas a proteger la red hidrográfica presente en el término municipal, se adoptarán las medidas contempladas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

ART. 2.4.8.5. CATEGORIA 3. Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos.

En el Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras Viarias se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

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

EDIFICACIONES PERMITIDAS:

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



PARAMETROS:

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

La parcela mínima establecida para cada uso en el presente artículo podrá reducirse en los términos en los que le sea de aplicación el artículo 26.1.1.b de la Ley de suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX).

Condiciones del Suelo no Urbanizable de protección de Carreteras

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

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

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

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

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

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

En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisio-

nales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

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

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

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

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

- A cien (100) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.
- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales y en carreteras de la red autonómica básica, intercomarcal y local.
- A quince (15) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica vecinal.

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



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

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

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

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

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

Condiciones del Suelo no Urbanizable de protección de Comunicaciones ferroviarias

Las limitaciones de usos y actividades en esta categoría de suelo vienen determinadas por la presencia de infraestructuras ferroviarias y las servidumbres que las mismas generan en los suelos circundantes. A la vez, esta protección puede superponerse con las distintas categorías de Suelo no Urbanizable Común o Suelo no Urbanizable de Especial Protección, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más restrictivos, los propios de la categoría de Suelo no Urbanizable Común o Suelo no Urbanizable de Especial Protección del que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación estatal vigente en materia de ferrocarriles, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, con rango ambas de normas materiales de ordenación directamente aplicables, se estará a lo dispuesto de forma específica en el Capítulo III del

Título II de la Ley 38/2015, artículos 12 al 18, y en el Capítulo III del Real Decreto 2387/2004, artículos 24 a 40, referentes a las limitaciones a la propiedad, relativas a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación.

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

- a) Dominio público: Con carácter general, comprende la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- b) Zona de protección: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación.
- c) Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la línea ferroviaria está prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las edificaciones existentes.

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

1. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c).

2. La línea límite de la edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.
3. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.
4. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurren por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.”.

Condiciones del Suelo no Urbanizable de protección de otras Infraestructuras.

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

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

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



— Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.

— Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

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

— Real decreto 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna.

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

ART. 2.4.8.6. CATEGORIA 4. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural.

ACTUACIONES EDIFICATORIAS PERMITIDAS:

Conforme al catálogo de protección. Documento N.º 5.

CAPÍTULO 5: GESTIÓN

Sección 1: Instrumentos de Desarrollo del Plan General

ART. 2.5.1.1. Condiciones Generales para su Desarrollo.

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

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

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

ART. 2.5.1.2. Tipos de Planes y Proyectos.**ART. 2.5.1.2.1. Planes Parciales de Ordenación.****A) Objeto:**

Los Planes Parciales tienen por objeto definir la ordenación detallada de sectores completos de Suelo Urbanizable, que no se hubiera establecido ya por el Plan General Municipal, así como el complemento o mejora de la establecida en el Plan General Municipal, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 71 de la LSOTEX.

B) Clases de Planes de Ordenación:

Por su objeto, los planes podrán ser:

- Plan Parcial de Desarrollo del Plan General Municipal, precisan la ordenación estructural del Plan General Municipal, estableciendo la ordenación detallada del ámbito, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.
- Plan Parcial de Mejora, modifica la ordenación detallada, y en su caso, la ordenación estructural establecida por el Plan General, para optimizar la calidad ambiental o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. Los planes parciales de mejora no podrán desvirtuar las directrices y los criterios de planeamiento establecidas por el Plan General, en especial, en lo relativo al Suelo No Urbanizable protegido, no obstante los Planes Parciales de Mejora podrán reclasificar Suelo No Urbanizable Común como Suelo Urbanizable, con las limitaciones establecidas por la legislación Urbanística aplicable.

C) Documentación de los Planes Parciales:

Los Planes Parciales deberán contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el 71 de la LSOTEX, y en los artículos 56 y 57 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, así como lo dispuesto en este Plan General Municipal, en especial en los aspectos que se señalan para cada sector que se ha de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en el artículo 75 de la LSOTEX y en los correspondientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y en general será la siguiente:

- Memoria informativa y justificativa.
- Planos de información.

- Normas Urbanísticas.
- Catálogo de Bienes Protegidos en su caso.
- Planos de Ordenación.

D) Tramitación:

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en los art. 77 y siguientes de la LSOTEX; art. 124 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y art.6 del Real Decreto-Ley 16/81, de 16 de Octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

La elaboración y posterior aprobación de Planes Parciales le corresponde a la Administración, si estos se realizan con independencia a los Programas de Ejecución, los particulares sólo pueden promover Planes Parciales si estos forman parte de un Programa de Ejecución.

ART. 2.5.1.2.2. Planes Especiales de Ordenación.

Los Planes Especiales de Ordenación complementan, desarrollan o mejoran, en este último caso incluso modificando, las determinaciones del planeamiento general.

Los Planes Especiales se ajustaran a lo establecido en la LSOTEX y a lo dispuesto en la Subsección cuarta. Planes especiales de ordenación. Art. 63 y siguientes y art.75 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

ART. 2.5.1.2.3. Estudios de Detalle.

Conforme al artículo 73 de la LSOTEX, los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

- a) Las alineaciones y las rasantes.
- b) Los volúmenes.
- c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

ART. 2.5.1.3. Criterios de Ordenación Urbanística.**A) Función:**

Tienen por objeto la fijación de modelos orientativos de ordenación urbanística a fin de fomentar la homologación y facilitar la interpretación y aplicación de las determinaciones contenidas en los demás instrumentos de ordenación urbanística.

B) Clases de criterios de ordenación:

Por sus determinaciones o contenido los criterios de Ordenación Urbanística, se clasifican según la siguiente relación:

Criterios de ordenación que fijan los objetivos, prioridades y los requisitos de calidad del Planeamiento.

Criterios de ordenación con soluciones tipo para las cuestiones de planteamiento más frecuentes en la formulación del Planeamiento.

Criterios de ordenación de diseño y ejecución de obras de urbanización.

Criterios de ordenación con regulaciones de aprovechamiento en zonas de ordenación urbanística.

Criterios de ordenación por áreas territoriales de prevención de la formación de núcleos de población.

C) Documentación de los Criterios de Ordenación:

Los Criterios de Ordenación Urbanística contarán con la documentación adecuada que conduzca a la adecuada interpretación e identificación de sus determinaciones y contenidos, al menos constarán de:

— Memoria Justificativa

— Documentación Gráfica a la escala adecuada comprensiva de los términos objetivos de las determinaciones contenidas en los Criterios de Ordenación.

D) Tramitación:

Corresponde a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero acordar el establecimiento de los Criterios de Ordenación Urbanística, previa audiencia a los municipios afectados.

Según el artículo 84 de la LSOTEX, le corresponde su aprobación al Consejero competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanismo, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

ART. 2.5.1.4. Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación.

A) Función:

Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación tienen por objeto la regulación de aquellos aspectos:

- Morfológicos.
- Estéticos.
- Higiénicos y de salubridad de la construcción.
- De calidad en materiales y ejecución de la construcción.
- Documentación y calidad de los Proyectos Técnicos.
- Mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.

No regulados específicamente por el planeamiento y siendo compatibles con el Planeamiento vigente y el resto de la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

B) Documentación:

Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación contarán con la documentación adecuada que conduzca a la adecuada interpretación e identificación de sus determinaciones y contenidos, al menos constarán de:

Memoria Justificativa

Documentación Gráfica a la escala adecuada comprensiva de los términos objetivos de las determinaciones contenidas en la Ordenanzas.

C) Tramitación:

Las Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación se establecerán y aprobará por el Ayuntamiento de PINOFRANQUEADO de acuerdo con la legislación en régimen local y ajustándose siempre a los criterios de Ordenación Urbanística, si los hubiera y a las medidas de protección del patrimonio y el medio ambiente urbano.

Sección 2: Instrumentos de Gestión

ART. 2.5.2.1. Ejecución mediante Unidades de Actuación Urbanizadora.

La ejecución del Plan General Municipal y de los Planes que lo desarrollan en Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable, exigirá, con arreglo a lo previsto por el art.123 y siguientes de la LSOTEX, la previa delimitación de una Unidad de Actuación así como la fijación del correspondiente sistema de ejecución, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Así mismo la ejecución del Plan General Municipal a través de Unidades de Actuación exige la formulación previa del Programa de Ejecución y la aplicación de un Sistema de Ejecución, respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar (salvo cuando las actuaciones deban verificarse en ejecución de Proyectos de Interés Regional y en régimen de Obras Públicas ordinarias).

ART. 2.5.2.2. Formas de Gestión y actividad del Planeamiento.

— Formas de Gestión:

Para cada sector o, en su caso, unidad de actuación, el Municipio, de oficio o a instancia de un particular, deberá optar expresamente por uno de los sistemas de ejecución incluidos en las formas de gestión directa o indirecta para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

— Actividad de Ejecución:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 105 y siguientes de la LSOTEX La ejecución material de las determinaciones del Plan General Municipal y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a. De Urbanización.
- b. De parcelación.
- c. De edificación.

— Programas de Ejecución:

Los Programas de Ejecución determinan y organizan la actividad de urbanización, identificando definitivamente el ámbito espacial concreto que delimita la actuación estableciendo las condiciones para su desarrollo.

Los programas de ejecución deberán abarcar una o varias Unidades de Actuación completas.

ART. 2.5.2.3. Sistemas de Ejecución de Actuaciones Urbanizadoras.

Para cada Unidad de Actuación el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de un particular, deberá optar expresamente, por alguno de los regímenes de gestión directa o indirecta y uno de los sistemas de ejecución propios de uno y otro.

La ejecución de las Unidades de Actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes Sistemas de Ejecución:

En la forma de Gestión indirecta:

- Compensación.
- Concertación.

En la forma de Gestión directa:

- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de ejecución se determinará por la Administración Actuante, de oficio o a instancia del particular en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de la LSO-TEX, conforme a los criterios establecidos en el art. 126 de la LSOTEX. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Cualquier particular, mediante alegación técnicamente razonada, podrá proponer la sustitución del sistema por uno de los de ejecución privada. De la misma manera el Ayuntamiento Pleno podrá rechazar las propuestas presentadas por los particulares y proceder a la ejecución mediante gestión directa cuando ésta sea viable y preferible para los intereses públicos municipales.

— Sistema de Compensación:

A. Definición:

El sistema de compensación, que se regula en el art.128 de la LSOTEX, tiene por objeto la gestión y ejecución de una Unidad de Actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización en las condiciones determinadas en el Programa de Ejecución aprobado y se

constituyen en una Agrupación de Interés Urbanístico de las reguladas en el art.120 e) de la LSOTEX, repartiendo todas las cargas y beneficios que se deriven de la actuación.

Se determinará el sistema de compensación si la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una Agrupación de Interés Urbanístico que integre a más del 50% de la propiedad de la superficie de la unidad de actuación, se regirá por lo dispuesto por la LSOTEX.

La determinación del sistema de compensación conllevará la fijación de un plazo de 2 meses para la presentación del Programa de Ejecución, documentación técnica necesaria así como las garantías y compromisos económicos exigidos por la LSOTEX, tal y como se prevé en el artículo 126 de dicha Ley.

El Programa de Ejecución seguirá el procedimiento establecido en los artículos 134 y 135 de la LSOTEX.

Tras la delimitación de la Unidad de Actuación por la aprobación del Programa de Ejecución, los terrenos están en situación de Reparcelación, que podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa.

B. Cesión de terrenos y obras de urbanización:

El Programa de Ejecución aprobado determinará la afectación legal de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General Municipal y los planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con para su urbanización, hasta que una vez finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de los terrenos urbanizados, así como las instalaciones y las dotaciones, la efectuarán los propietarios o por la Agrupación de Interés Urbanístico, en favor del Ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, desde la recepción de las obras por aquellos.

— Sistema de Expropiación:

A. Objeto y procedimiento:

En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos en la totalidad o parte de una Unidad de Actuación y realiza por sí misma las obras de urbanización y en su caso edificación.



El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la LSOTEX art. 140 y 144 y siguientes, Reglamento de Gestión y cuando resulte de aplicación de las presentes Normas.

B. Valoraciones:

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en los artículos correspondientes del REAL DECRETO LEY 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes y en el artículo 149 de la LSOTEX.

ART. 2.5.2.4. Proyectos de Reparcelación.

A. Función:

El Proyecto de Reparcelación es la formalización documental de la reparcelación, es decir, de la operación urbanística que consiste en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a las determinaciones del Planeamiento.

La reparcelación tendrá los siguientes objetivos:

Regularización de fincas, parcelas y solares existentes.

Equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística.

Fijación sobre el territorio del aprovechamiento urbanístico.

Adjudicación de terrenos al municipio en cumplimiento de deberes de cesión obligatoria y gratuita.

La sustitución de patrimonio, parcelas, solares o derechos por otros resultantes.

B. Clases de Proyectos de Reparcelación:

En función de la adhesión de los propietarios al procedimiento:

Proyecto de Reparcelación Voluntaria, aquella en la que se da cuenta con el acuerdo de los propietarios de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación.

Proyecto de Reparcelación Forzosa, cuando sea impuesta por el Ayuntamiento por ser necesaria para la ejecución del Planeamiento.

Si las circunstancias de la edificación construcción o por la voluntad de los propietarios, puede producirse la reparcelación económica:

Proyecto de Reparcelación Económica, cuando la reparcelación implique en lugar de la redistribución material de las propiedades, el establecimiento de indemnizaciones sustitutorias.

C. Documentación de Proyecto de Reparcelación:

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la Documentación a que se refieren los art.82, 83 y 84 del RGU, siendo los siguientes:

Memoria Justificativa, incluyendo:

Descripción del área de Reparcelación.

Circunstancias de la reparcelación.

Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los propietarios.

Criterios de valoración de las Superficies, edificios y demás elementos adjudicadas.

Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.

Relación de interesados por la reparcelación: propietarios, titulares de derechos, arrendatarios, Administración actuante, etc.

Propuesta de Adjudicación de las Fincas resultantes.

Memoria económica, con valoración de las indemnizaciones.

Cuenta de Liquidación provisional.

Documentación Gráfica:

a. Plano de situación.

b. Levantamiento Topográfico.

c. Delimitación de la Unidad objeto de Reparcelación.

d. Plano de Ordenación Urbanística detallada.

e. Plano de Superposición de fincas aportadas y fincas adjudicadas.

D. Tramitación:

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el art. 42 y siguientes de la LSOTEX y lo dispuesto en el Título III capítulo IV del RGU.

**ART. 2.5.2.5. Programas de Ejecución.****A. Función:**

Los Programas de Ejecución deberán cumplir los siguientes objetivos:

Conectar la nueva urbanización con las redes generales de servicios e infraestructuras.

Suplementar los servicios o infraestructuras generales si fuera necesario.

Urbanizar y ejecutar las obras complementarias de la Unidad o Unidades de Actuación con sujeción a los plazos establecidos.

Garantizar la obtención de los terrenos de cesión libre y gratuita por parte de la Administración actuante.

Describirán las obras de urbanización y edificación al menos con nivel de definición de anteproyecto.

Preverán el inicio de su ejecución material dentro del primer año y los plazos para edificar en los solares antes de dos años desde la recepción de las obras de urbanización. Previo informe favorable de Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio podrán aprobarse, plazos más amplios o prórrogas del mismo.

Plan de etapas y cronograma de las obras.

Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones mediante:

- a. Crédito retenido por la totalidad de las obras por parte de la Administración actuante, en el caso de gestión directa.
- b. Fianza o garantía, en caso de gestión indirecta por un importe de al menos el 7% del importe de las obras de urbanización.

B. Contenido:

Los Programas de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

- a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien propuesta de:
 1. Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

2. Plan Especial que ordene detalladamente los ámbitos de suelo urbano no ordenados desde el Plan o modifique la incluida en el Plan.

3. Estudio de Detalle.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1. Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2. Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3. Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4. Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Ejecución o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5. Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

C. Tramitación:

Podrán formular y promover Programas de Ejecución:

El Ayuntamiento o entidades dependientes de él.

La Junta de Extremadura o cualquier organismo o entidades públicos o privados dependientes.

Las restantes Administraciones Públicas.

Los particulares sean o no propietarios. Estableciendo previa consulta al municipio sobre la viabilidad.

Las Agrupaciones de Interés Urbanístico.

La tramitación de los Programas de Ejecución se recoge en los artículos 134 y siguientes de la LSOTEX.

ART. 2.5.2.6. Proyectos de Urbanización.**A. Función:**

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General Municipal, o el correspondiente Planeamiento de Desarrollo. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración, de un proyecto de urbanización.

B. Documentación de los Proyectos de Urbanización:

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinadas necesarias para la correcta definición de las obras, plazos, presupuesto, calidades y justificación de la normativa sectorial de aplicación, además de las siguientes:

Ámbito de actuación a escala mínima 1:1000.

Determinaciones del Plan General Municipal correspondientes para el ámbito del proyecto.

Calificación pormenorizada del suelo.

Definición de alineaciones y rasantes.

Características específicas establecidas por el Plan General Municipal.

C. Tramitación:

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del suelo Urbano se constituirá por este una garantía mínima del 4%, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando este haya sido aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación.

Los Proyectos de Urbanización se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución y cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias al procedimiento de los Planes Parciales de Ordenación, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos artículo 121.2 de la LEY 15/2001, de 14 diciembre, modificada por la LEY 09/2010, de 18 de octubre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

ART. 2.5.2.7. Proyectos de Parcelación.**A. Función:**

En virtud a lo dispuesto, en el artículo 39 de la LSOTEX parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de solares o parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación en lotes o fincas nuevas independientes.

B. Contenido:

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviera contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación. Para su definición y contenido se estará a lo dispuesto en los art.39 y SS de la LSOTEX y el 82 del RGU.

Su contenido será el siguiente:

Memoria de información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.

Relación de propietarios e interesados e información de las fincas aportadas.

Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes.

Tasación de derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban desaparecer.

Cuenta de liquidación provisional.

Plano de Situación con relación al término municipal a escala 1:10000 o más detallada sobre cartografía actualizada.

Plano sobre cartografía oficial de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5000 o más detallada, y las fincas o parcelas segregadas a escala 1:2000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:2000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con superficie, uso y aprovechamiento.

C. Tramitación:

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se tramitarán ante el Ayuntamiento según el procedimiento establecido en los art. 106 y 109 del RGU. La formulación del acuerdo

de aprobación definitiva se realizará mediante escritura pública o documento administrativo (art. 114.1 RGU).

ART. 2.5.2.8. Edificación en Parcelas y Solares.

El artículo 110 de la LSOTEX, define como actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión a solar.

El derecho y el deber de edificar le corresponden al propietario de este derecho. La transferencia del derecho implica legalmente el deber y así se hará constar en los actos de transmisión de la propiedad. El derecho a edificar se puede materializar en los siguientes casos:

1. En Suelo Urbano.

2. En Suelo Urbanizable:

a) En el Suelo Urbanizable, no se podrá edificar, hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

Aprobación del Plan Parcial; Programa de Ejecución y Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario Proyecto de Reparcelación, deberá haber ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación de los proyectos.

b) No obstante, podrán autorizarse obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los Sistemas Generales y aquellas obras o usos justificados de carácter provisional, que no dificulten la ejecución del Plan Parcial, Programa de Ejecución o Proyecto de Urbanización; previo informe favorable de la Junta de Extremadura, y que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la Legislación Urbanística Vigente.

3. En Suelo No Urbanizable:

Conforme a las prescripciones contenidas en el plan para cada una de las aéreas clasificadas como suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 6: INFRAESTRUCTURAS

Sección 1: Normas Generales en las Obras de Infraestructuras

ART. 2.6.1.1. Redes de Infraestructuras. Condiciones Generales.

1. Sólo se consideran en los presentes Artículos aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.
2. Para todo lo no contemplado en las presentes Artículos relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, todas ellas carácter de complementario de las disposiciones legales en vigor.

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

1. A los efectos de evaluación de necesidades se adoptarán como valores de referencia en Suelos Urbanizables desarrollados con Planeamiento Parcial los más desfavorables posibles derivados de las condiciones urbanísticas, incluyendo los ámbitos o sectores contiguos cuyo abastecimiento tenga que producirse necesariamente a través de las redes a ejecutar. En suelos urbanos consolidados los valores de referencia serán los más desfavorables que se deriven bien de las condiciones de Ordenación de la zona, bien del estado actual. En Planes Especiales de Reforma Interior, el criterio será el indicado para los suelos urbanizables, desarrollados mediante Planeamiento Parcial.
2. El dimensionado de calzadas y especialmente de aceras se hará considerando los distintos servicios para evitar superposiciones de redes o anchos de las mismas inferiores a los reglamentarios, según las especificaciones y distribución indicadas en el siguiente apartado.

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

1. Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.
2. En calles con anchos superiores a los 15 m. las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.
3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y alumbrado público, el ancho mínimo de ésta será de 1,5 metros.

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

4. La posición relativa en planta de los servicios básicos en redes enterradas con relación a la línea de fachada será: energía eléctrica, telefonía, distribución de agua, alumbrado público y saneamiento. El prisma más próximo a línea de fachada dejará un espacio o banda libre entre él y dicha línea de, al menos, 15 cm.
5. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. Se recomienda, de menor a mayor profundidad, la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.
6. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.
7. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de 1m del eje de los árboles.
8. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados con calles de menos de 8 metros, en el Casco Antiguo y áreas consolidadas y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

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

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

ART. 2.6.1.5. Instalaciones Especiales.

Cuando por razones de necesidad los proyectos de urbanización tengan que contemplar instalaciones especiales o no previstas en los presentes Artículos, tales como obras de captación de aguas, depósitos de almacenamiento, estaciones de tratamiento, centros de transformación aéreos, torres y tendidos aéreos, etc., las condiciones de diseño y ejecución se atenderán a la



Normativa General y a las especificaciones que los servicios técnicos municipales y las empresas o compañías suministradoras tengan al respecto y en defecto de las citadas Normativas.

ART. 2.6.1.6. Redes Superficiales y aéreas.

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.
2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc., éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos Municipales.
3. Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras y las recomendaciones de los Servicios Técnicos.

Sección 2: Red Viaria. Tráfico y Aparcamientos

ART. 2.6.2.1. Condiciones de Diseño y Cálculo. Generalidades.

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

ART. 2.6.2.2. Secciones Mínimas de Viario.

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



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

3. Secciones mínimas de vías de tráfico rodado:

- a) La anchura mínima de carriles circulatorios será 3,00 metros, en el caso de que haya dos o más carriles. Si hay un sólo carril, de dirección única, la sección mínima será 3,50 m.
- b) Cualquier disminución de las secciones indicadas deberá ser justificada y sometida a la consideración de los Servicios Técnicos.
- c) En los casos en que se dispongan medianas para la división entre carriles de sentidos opuestos, su dimensión será la señalada en los planos de ordenación y, en caso de ausencia, será de 1,50 metros.

4. Secciones mínimas de aceras:

- a) La anchura mínima de aceras peatonales será de 1,80 m. libre de todo obstáculo, desde la arista exterior del bordillo. Esta anchura se considera la necesaria para albergar servicios urbanísticos subterráneos, báculos de farola y al mismo tiempo permitir el paso del peatón.
- b) Esta medida se aplicará a nuevos desarrollos de Suelo Urbanizable y Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano. Las Unidades de Actuación se ejecutarán de acuerdo con su propia ordenación.
- c) Se admiten variaciones, que deberán ser debidamente justificadas, en el ámbito del Casco Histórico y en prolongaciones de calles existentes con otras secciones.

5. Secciones mínimas de Aparcamientos:

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

6. Secciones mínimas de calles:

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

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

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

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

ART. 2.6.2.2. Red Viaria en Suelo Urbano.

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

A. Tratamiento de la urbanización:

1. Sendas públicas para peatones. Viario peatonal

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

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

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de 180 cm. Su pendiente transversal no será superior al 1,5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%.

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

2. Calles de coexistencia

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

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



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

3. Vados permanentes

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

B. Firmes y pavimentos:

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

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

1. Firmes en calzada:

a) Firmes de Adoquinado.

A. S. 1. Para tráfico rodado intenso.

Composición:

Zahorra natural: 20 cm.

Hormigón H-150:15 cm.

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

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

A.S.2. Acceso a Garajes.

Composición:

Zahorra natural: 15 cm.

Zahorra artificial: 15 cm.

Lecho de arena.



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

A. Adoquinado de piedra.

Composición:

Zahorra compactada: 20 cm.

Hormigón H-150: 15 cm.

Adoquín sobre mortero de cemento, con rejuntado en mortero.

Calles Peatonales.

Composición:

Zahorra natural: 20 cm.

Hormigón H-100: 10 cm.

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

b) Firmes de Hormigón.

- Tipo HF-30

Composición:

Zahorra compactada: 20 cm.

Hormigón HA-25: 20 cm.

c) Firmes Asfálticos. Tráfico rodado.

Composición:

Suelo Seleccionado: 20 cm.

Zahorra Artificial: 20 cm.

Capa base MBC: 5 cm.

Capa rodadura MBC: 5 cm.



d) Firme Mixto.

Composición:

Zahorra natural: 20 cm.

Hormigón HM-25: 15 cm.

Capa rodadura Aglomerado: 5 cm.

2. Bordillos y Líneas de Agua

- a) El bordillo separador de calzada y acera será de dimensiones 15 x 30, biselado con 3 cm. de talud, de granito u hormigón, de acuerdo con los dictámenes previos de los Servicios Técnicos Municipales.
- b) La línea de aguas se compone por una doble línea de adoquín, tomado con mortero de cemento, con anchura total 25 cm.
- c) Tanto el bordillo como la línea de aguas se asientan sobre base de Hormigón de 200 kg de cemento.
- d) En medianas y zonas ajardinadas, junto al bordillo de piedra se coloca un bordillo de hormigón redondeado de 8 cm.

3. Pavimentos blandos

- a) Se entiende por firmes y pavimentos blandos los constituidos por tierras o piedras naturales mejoradas o no o cualesquiera otros que no estando incluidos en los antes descritos tengan características de flexibilidad, asiento y filtración propios de senderos naturales o zonas ajardinadas.
- b) Los firmes de esta naturaleza usuales serán los de base de albero en rama y acabado de albero cernido. Los pavimentos usuales de albero se acabarán con mezcla de cal o cemento ejecutados sobre base de zahorra natural.

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

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

ART. 2.6.2.3. Red Viaria en Suelo No Urbanizable.**A. Limitaciones de Uso y Propiedad:**

Se deberán respetar las limitaciones de uso y propiedad de la red viaria a que hacen referencia la Ley 7/1995, de 27 de abril de carreteras de Extremadura, la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras; y el Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994).

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

1. Zona de Dominio Público: terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno a ambos lados de la misma de 8 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; y de 3 m en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
2. Zona de Servidumbre: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las respectivas aristas.
3. Zona de Afección: consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de explanación a una distancia de 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas y de 35 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.
4. Línea límite de edificación, se sitúa a 50 m en autopistas, autovías, vía rápidas y variantes de población y a 25 m en las carreteras básicas, intercomarcales y locales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la calzada. En esta zona queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las imprescindibles para el mantenimiento de las construcciones existentes.

B. Caminos:

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

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

Sólo se admite como solución de tratamiento de caminos en el Suelo No Urbanizable el



siguiente; Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1.5m banda de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro etc.). Cualquier tratamiento distinto del aquí señalado, deberá ser adecuadamente justificado.

ART. 2.6.2.4. Señales Verticales.

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

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

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

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

ART. 2.6.2.5. Marcas Viales. Señalización Horizontal.

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

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

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

Sección 3: Jardinería

ART. 2.6.3.1. Condiciones Generales.

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



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

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

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

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

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

En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado anteriormente.

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

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

Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayunta-

miento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado.

ART. 2.6.3.3. Sistema de Riegos.

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

ART. 2.6.3.4. Condiciones del Suelo y las Tierras.

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

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

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

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

ART. 2.6.3.5. Plantación y Siembra.

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

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

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

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

4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren

únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

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

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

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

- a) Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.
- b) Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m., planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.
- c) Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidas normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento.
- d) Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de mallas y condiciones de conservación.

Sección 4: Equipamiento y Mobiliario Urbano

ART. 2.6.4.1. Condiciones Generales.

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

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

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

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

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

ART. 2.6.4.3. Papeleras y Bancos.

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

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

Sección 5: Red de Abastecimiento, Agua Potable, Riego

ART. 2.6.5.1. Generalidades.

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

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

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 15 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de utilización posterior del agua desechada.

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

ART. 2.6.5.2. Caudales de Cálculo.

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



2. Para las zonas industriales y terciarias se justificarán debidamente los caudales previstos, debiéndose considerar a efectos de cálculo que los caudales punta no serán inferiores a 2 litros/segundo/Ha.
3. En parques, jardines, espacios libres, paseos, etc. las instalaciones serán suficientes para un consumo mínimo diario de 50 metros cúbicos por Ha.
4. El consumo máximo resultará de multiplicar el consumo diario medio por un coeficiente mínimo de 2'4.

CONSUMOS RECOMENDADOS

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

DOTACIÓN DE INDUSTRIA

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

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

TIPO DE INDUSTRIA		
	CONSUMO (m/ha x d)	CAUDAL PUNTA (Lx Ha)
ALIMENTARIA	130-2000	1,5-7
BEBIDAS	123-2000	3-5,5
TEXTILES	1500-4000	0,5-1,25
CURTIDOS	450	0,10
MADERA Y MUEBLES	100	2,5-5,0
PAPEL, CARTÓN E IMPRENTA	54000	7,0-12
CAUCHO	1000	0,5-2,5
PRODUCTOS QUÍMICOS	300-3500	0,25-1,25
VIDRIO, CERÁMICA, CEMENTO	0,125-1,25	
METÁLICAS BÁSICAS	45-4000	0,20-15
TRANSFORMADOS METÁLICOS	50,4	0,50-2,00
MATERIAL DE TRANSPORTE		0,50-1,50

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

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

- Caudales necesarios en los distintos nudos, obtenidos a partir de la distribución topográfica de la población, de la demanda industrial y de otros usos.
- Comprobación de presiones y velocidades en todos los tramos, para las condiciones normales de funcionamiento, en función de los datos obtenidos en el punto de conexión con la arteria de abastecimiento.



- c) Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades, para un catálogo de averías en ramales importantes que permitan conocer el comportamiento de la red en estas condiciones excepcionales.
 - d) La línea piezométrica de las arterias, a pleno consumo, debe sobrepasar en 10 metros por lo menos, la parte más alta de las edificaciones, sobreelevando en una altura igual a la pérdida de carga interior de las mismas. Cuando esto no pudiera cumplirse, el proyectista deberá disponer grupos de presión en las edificaciones.
 - e) Con independencia de los resultados obtenidos en los cálculos los diámetros no serán en ningún caso inferiores a 90 mm.
 - f) En el dimensionamiento estático-resistente deberá tenerse en cuenta el comportamiento de las secciones para las siguientes solicitudes:
 - Peso del conducto a tubo vacío y lleno.
 - Sobrecargas exteriores de tierras y otras cargas muertas.
 - Empuje de tierras adyacentes.
 - Sobrecarga de tráfico.
 - Acciones térmicas.
2. Respecto a los hidrantes de incendio tendrán un diámetro de cien milímetros y se colocarán con arreglo a la Normativa de incendios vigentes.
 3. Se proyectarán ventosas y desagües en todos aquellos puntos de que sea aconsejable de acuerdo con el perfil longitudinal de la conducción.
 4. Las arquetas de las válvulas estarán dotadas de tapa y marco de fundición dúctil o resina reforzada con fibra de vidrio, y de dimensiones homologadas por la Empresa suministradora.
 5. Los ramales de las acometidas serán ejecutados con tubería de polietileno de baja o media densidad, de 10 atmósferas y homologadas.
 6. Las válvulas de las acometidas se instalarán en el interior de arquetas del tipo normalizado.

ART. 2.6.5.4. Características de la Red

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



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

2. Las conducciones que afecten a estos proyectos, discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. En caso excepcional de que no pudiera ser, se elaborará un documento público que establecerá la servidumbre correspondiente.
3. Las redes para riego de zonas verdes deberán ser independientes de las de abastecimiento debiendo preverse la instalación del correspondiente contador en el inicio de las mismas.

ART. 2.6.5.5. Características de los Conductos

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

Sección 6: Redes de Evacuación de Aguas

ART. 2.6.6.1. Generalidades

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

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

ART. 2.6.6.2. Tipos de Red. Caudales de Cálculo

1. Normalmente se utilizará sistema unitario. No obstante, en aquellas zonas en las que, por existir cauces pluviales a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

Caudales de cálculo:

a) Pluviales:

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

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

b) Aguas negras:

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

ART. 2.6.6.3. Dimensionamiento de los Conductos

1. Diagrama auxiliar de cálculo:

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

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

a) Dilución mínima:

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

b) Aliviaderos:

La situación y dimensionamiento de aliviaderos requerirá de un estudio individualizado y pormenorizado. En cualquier caso, la cota del punto más alto de la línea piezométrica correspondiente al máximo caudal de cálculo en el aliviadero será inferior, en al menos, en un (1) metro, a la cota del punto más bajo del territorio servido por dicho aliviadero.

c) Estaciones de bombeo:

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

Cuando en la estación de bombeo pueda construirse un aliviadero que cumpla con las condiciones impuestas en este mismo documento, el caudal de cálculo será el que corresponda al caudal punta de fecales afectado por el coeficiente multiplicador resultante



al tener en cuenta el factor de dilución. En los casos en los que el aliviadero no pueda construirse en las condiciones establecidas anteriormente, el caudal de cálculo a considerar será el caudal de punta de pluviales.

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

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

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

3. Velocidades:

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

4. Dimensionamiento de los conductos.

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

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

1. Peso propio del conducto.
2. Sobrecarga de tierras y otras cargas muertas.
3. Empuje de tierras.
4. Empuje de aguas, cuando exista.

5. Sobrecarga de tráfico.
6. Dilatación o retracción por variación de la temperatura.
7. Acciones sísmicas según la instrucción vigente en cada momento.

ART. 2.6.6.4. Características de la Red

1. Trazado en planta.

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

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

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

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

2. Trazado en perfil.

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

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

ART. 2.6.6.5. Características de los Conductos

1. Tipo de conducto.

Podrán utilizarse cualquier tipo de tubo sancionado por la práctica como adecuados para redes de saneamiento. Será exigible la marca de homologación o en su defecto, podrá



exigirse certificación de idoneidad técnica expedido por Laboratorio Oficial Homologado, previos los ensayos, que fueren necesarios. La idoneidad técnica se referirá al conjunto tubería-juntas-conexiones a pozos de registro.

2. Presión mínima de trabajo.

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

3. Pruebas en Servicio

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

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

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

$$W = \varnothing n \times L \varnothing n = \text{Diámetro interior en metros.}$$

$$L = \text{Longitud de prueba en metros.}$$

4. Juntas entre conductos.

Con carácter general las juntas deberán cumplir las siguientes condiciones:

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

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

Sección 7: Red de Suministro y Distribución de Electricidad

ART. 2.6.7.1. Relación con la Empresa Distribuidora

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

ART. 2.6.7.2. Líneas Eléctricas de Alta Tensión

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

ART. 2.6.7.3. Previsión de Cargas

Será obligatorio, en los edificios dedicados principalmente a viviendas, establecer una previsión de cargas conforme a lo dispuesto en el REBT, y reglamentación complementaria. En los proyectos de urbanización se justificará tal extremo, siendo recomendable la consideración como mínimo de 5500 W/vivienda, 100 w/m². en comercial y 125 w/m². en industrial.

ART. 2.6.7.4. Redes de Media Tensión

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

ART. 2.6.7.5. Centros de Transformación

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

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

ART. 2.6.7.6. Transformadores

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

ART. 2.6.7.7. Niveles de Iluminación

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

ART. 2.6.7.8. Fuentes de Luz y Lámparas

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

ART. 2.6.7.9. Luminarias

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

Sección 8: Redes de Suministro y Distribución de Gas

ART. 2.6.8.1. Objeto. Condiciones Generales

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

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

ART. 2.6.8.2. Gasoducto

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

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

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

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

Conforme a normativa sectorial de aplicación.

ART. 2.6.8.5. Condiciones de las Obras**1. Profundidad de la red.**

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

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

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

Sección 9: Redes de Telecomunicaciones**ART. 2.6.9.1. Objeto. Condiciones Generales**

El objeto del presente Artículo es el de promover la adecuación del despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

ART. 2.6.9.2. Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público o de la propiedad privada y normativa aplicable

Se estará en lo dispuesto en los artículos 29, 30 y 31 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

ART. 2.6.9.3. Ubicación compartida y uso compartido de la propiedad pública o privada

Se estará en lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

ART. 2.6.9.4. Normativa elaborada por las administraciones públicas que afecte al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Se estará en lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

ART. 2.6.9.5. Obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación.

Se estará en lo dispuesto en el Título I de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, así como en el artículo 34 y en la Disposición Final Tercera de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

ART. 2.6.9.6. Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

Se estará en lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, el cual indica que dichas infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales necesarios para garantizar el funcionamiento de las distintas redes y servicios de comunicaciones electrónicas, a los que se refiere la Disposición Adicional Undécima de la citada Ley.

Hasta la aprobación del Real Decreto al que se refiere dicha Disposición Adicional Undécima, pueden usarse como referencia las cinco normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), cuyas referencias y contenido se añaden a continuación:

UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 1: Canalizaciones subterráneas

Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Parte 2: Arquetas y cámaras de registro

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y la características mínimas de

los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 3: Tramos interurbanos

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 4: Líneas aéreas

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones

Parte 5: Instalación en fachada

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte y tendidos de acometidas por anillas, así como los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.

ART. 2.6.9.7. Características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística.

Se estará en lo dispuesto en la normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios constituida por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27

de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la Disposición Adicional Sexta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

Asimismo, reseñar el Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril, que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones, y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

ART. 2.6.9.8. Publicación de la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Se estará en lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.

CAPÍTULO 7: CATÁLOGO

Sección 1: Condiciones Generales.

ART. 2.7.1.1. Objeto

El objeto del presente catálogo es la protección y conservación de los bienes incluidos que por sus valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, artísticos, culturales, ambientales y paisajísticos, sean susceptibles de ser catalogados como bienes protegidos, en arreglo a lo dispuesto en la Ley Estatal del Suelo 2/2008, de 20 de junio y en los artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento en Extremadura, y en la Ley 2/99 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

El objetivo de protección y conservación se instrumenta mediante la definición de un conjunto de condiciones de actuación, uso y tramitación, que con carácter complementario de las establecidas en el Plan General Municipal son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes catalogados de este documento, la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura otorga especial importancia al planeamiento, y en su artículo 30 establece que previamente a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento habrán de someterse estos a informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

En el tomo V, incluido entre la documentación del presente PGM, se detallan los diferentes elementos o bienes catalogados con su regulación específica para cada una de las áreas delimitadas en los planos correspondientes.

Sección 2: Criterios para la Selección del Patrimonio Catalogado.

ART. 2.7.2.1. Criterios

1. La protección del patrimonio de interés (edificios, elementos o espacios) se basa fundamentalmente en el control de las obras de intervención.
2. Los criterios para la selección de este patrimonio son:
 - a) Calidad Histórico-Artística.
 - b) Calidad Tipológica.
 - c) Traza de interés histórico en la lectura del desarrollo de la ciudad.
 - d) Calidad Urbana.
 - e) Escasez o singularidad, en representación de una época o estilo.
 - f) Hito y calidad visual.
 - g) Elemento escasamente alterado representante de un uso.
 - h) Contenedor de elementos históricos, culturales o formales de interés.
 - i) Elemento soporte de medios o circunstancias socioculturales de interés.
 - j) Estado de conservación.

Sección 3: Condiciones de las Obras en el Patrimonio Catalogado.

ART. 2.7.3.1. Obras de mantenimiento

Son las habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es la de mantener el edificio o elemento correspondiente en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como su composición, materiales, texturas, usos existentes, etc.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reparación de canalones y bajantes, los revocos de las fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

Si la obra de mantenimiento hiciera necesaria la utilización de técnicas o materiales distintos de los originales, que dieran lugar a cambios de colores o texturas, la solicitud de licencia vendrá acompañada de la documentación complementaria que describa y justifique los cambios proyectados y sus efectos sobre el elemento y su entorno, y permita la comparación con las soluciones originales.

ART. 2.7.3.2. Obras de consolidación

Tienen por objeto, dentro del deber de conservación de los propietarios, mantener las condiciones de salubridad y ornato, afectando también a la estructura portante, pero sin alterar características formales y funcionales

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones citadas en el epígrafe anterior que además, incluyen operaciones puntuales de afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales de cubierta, recalces de cimientos etc.

Si la consolidación incluyera necesariamente la utilización de materiales distintos de los originales, ya sea en la colocación de refuerzos o en la sustitución de elementos completos, se aportará con documentación complementaria la que describa y justifique la solución proyectada en comparación con la de partida, que expresará suficientemente las implicaciones de funcionamiento estructural, compositivas, estéticas, formales y funcionales de la sustitución.

ART. 2.7.3.3. Obras de Recuperación

Son las encaminadas a la puesta en valor de un elemento catalogado restituyendo sus condiciones originales.

Dentro de esta denominación podrán estar comprendidas actuaciones de:

- Mantenimiento, remozando elementos existentes o eliminando los procedentes de reformas inconvenientes.
- Consolidación, asegurando, reforzando o sustituyendo elementos estructurales originales dados o cambiando los que alteren las condiciones originales por otros acordes con ellas.
- Derribos parciales, eliminando así las partes que supongan una evidente degradación de elemento catalogado y un obstáculo para su comprensión histórica.
- Otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales del elemento catalogado.

- La solicitud de licencia de obras de este tipo contendrá además de la documentación requerida para las obras del régimen general, la precisa para cumplimentar los apartados siguientes:
- Descripción documental del elemento catalogado, circunstancias de su construcción, características originales y evolución.
- Descripción fotográfica del elemento catalogado, en su conjunto y de los parámetros originales que lo caracterizan, ya sean volumétricos, espaciales, estructurales, decorativos u otros, así como de su relación con el entorno.
- Levantamiento cartográfico completo.
- Descripción pormenorizada del estado de conservación del elemento, con planos en los que se señalen los puntos o zonas que requieren recuperación, consolidación o mantenimiento.
- Descripción y justificación de las técnicas que se emplearán en las distintas actuaciones, con expresión de las implicaciones estructurales, compositivas, estéticas, formales y funcionales de su aplicación.
- Detalles de las partes que se restauran y de las partes proyectadas.
- Descripción de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos con estos.

ART. 2.7.3.4. Obras de Acondicionamiento

Son las necesarias para la adecuación del elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad y manteniendo en todo caso las condiciones originales en todo lo que afecta a su envolvente exterior, a su configuración general y estructura básica original (elementos estructurantes) y a los demás elementos significativos que lo singularicen.

Dentro de esta denominación se incluyen, entre otras, actuaciones tales como cambios de distribución interior en las partes no significativas o estructurantes, refuerzos o sustituciones de estructura para soportar mayores cargas, cambios de decoración en las partes no significativas e incorporación de nuevas instalaciones o mejora de las existentes.

Las solicitudes de licencia de este tipo de obras vendrán acompañadas de la documentación complementaria descrita para las obras de recuperación, y además la descripción y justificación gráfica y escrita de los cambios proyectados en la distribución interior del edificio, con expresión detallada de las partes o elementos que por ser estructurantes o significativas no quedan afectadas por dichos cambios.

ART. 2.7.3.5. Obras de Reestructuración

Son las que al objeto de adecuar el elemento catalogado o una parte del mismo a los usos a que se destina, afectan a sus elementos estructurantes alterando su morfología, sin alterar las características originales de su envolvente exterior visibles desde los espacios públicos, próximos o lejanos.

Se agrupan en este concepto, entre otras actuaciones, las de cambios de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos forjados, construcción de entreplantas y sustitución de estructuras de cubiertas para el aprovechamiento de sus volúmenes.

La documentación relativa de este tipo de obras cubrirá los aspectos siguientes:

- Levantamiento de planos del elemento catalogado en su estado actual.
- Descripción fotográfica del estado actual del elemento en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con su entorno.

ART. 2.7.3.6. Obras de ampliación

Son las que se realizan para aumentar el volumen construido de edificaciones existentes, ya sea mediante el aumento de ocupación en planta, el incremento del número de plantas, el aumento de altura de las existentes o el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta hasta agotar las condiciones de edificabilidad.

Las obras de ampliación sobre elementos catalogados vendrán precedidas de la aportación siguiente:

- Levantamiento de planos del elemento y descripción escrita y fotográfica del estado actual.
- Descripción escrita y gráfica de la obra de ampliación y de su relación con el elemento existente, incluyendo planos que representen la totalidad de lo existente y lo proyectado diferenciando ambas partes.
- La documentación que describa y valore el entorno significativo tanto próximo como medio lejano del elemento catalogado y los efectos de la ampliación sobre dicho entorno.
- Descripción de los usos actuales, de los efectos de la ampliación sobre los usuarios y de los compromisos contraídos con estos.

ART. 2.7.3.7. Obras de demolición**1. Sobre bienes en protección individualizada de elementos (edificios, fachadas o elementos de fachada)**

Las actuaciones de demolición sobre elementos con catalogación individualizada de alguno de estos elementos responderán exclusivamente a uno de los dos supuestos siguientes:

- a. La demolición se engloba en una obra de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, y afecta solamente a aquellas partes del elemento no consideradas significativas y de obligada conservación por el grado de protección y tipo de obra correspondiente.
- b. Las partes a demoler, o la totalidad del edificio en su caso, cuentan con declaración de estado de ruina física o económica irrecuperable.

En el primer supuesto, las actuaciones de demolición se regirán por lo establecido en las determinaciones para obras de recuperación, acondicionamiento o reestructuración, e irán precedidas de la aportación de la documentación complementaria allí indicada.

En el primer supuesto, salvo que la situación sea de ruina inminente, y por ello causa de peligro inmediato para bienes y personas. La demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud deberá acompañarse la documentación complementaria siguiente:

- Declaración de ruina con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar, tramitada con arreglo al procedimiento especial de ruinas en bienes catalogados.
- Compromiso de reedificación con arreglo a lo especificado en el epígrafe correspondiente.

2. Sobre bienes incluidos en protección de zonas urbanas

Las obras de demolición sobre este tipo de bienes se regularán por el régimen general, por lo que se verán afectados por la catalogación solamente por lo determinado en el siguiente epígrafe:

"Compromisos de reedificación"

Dado que la demolición total o parcial de un elemento incluido en cualquiera de los tipos de protección establecidos en este Catálogo, que no viniera seguida de inmediato por una acción de reedificación, recuperación o acondicionamiento del solar podría producir un impacto negativo importante en los valores ambientales o de otro tipo que se protege, con el fin de minimizar dicho impacto en su duración, la concesión de la licencia de demolición total o parcial vendrá siempre precedida de la formalización del compromiso de reedificación.

Para ello, el Ayuntamiento requerirá con carácter previo a la concesión de licencia de derribo, la aportación de la documentación siguiente:

- Proyecto Básico de la edificación que sustituirá a la que se quiere demoler. Definición y descripción escrita de acabados y detalles constructivos de fachadas y cubiertas que deberán ajustarse a la normativa general de edificación, a la específica ordenanza correspondiente y a las determinadas de la declaración de ruina.
- Compromiso del solicitante a efectuar las acciones de demolición, acondicionamiento o reedificación en el plazo que, siendo acorde con la envergadura de dichas actuaciones, establezca el Ayuntamiento que en ningún caso será superior a una.

Sección 4: Intervenciones sobre los Bienes Declarados de Interés Cultural.

ART. 2.7.4.1. Intervenciones

Las intervenciones sobre los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural y Elementos Inventariados, en el procedimiento de la concesión de licencias por parte de la Administración Municipal, se emitirá previamente el informe preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

Este informe previo a la concesión de licencia será preceptivo en los Bienes de Interés Cultural y en los Elementos Inventariados, para todas las actuaciones que se realicen en ellos, incluso las obras menores e interiores, según el Artículo 37 de la Ley 2/99 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Las condicionantes de los proyectos y los criterios de intervención sobre este tipo de inmuebles se regulan en los artículos 34, 32 y siguientes de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Sección 5: Deberes de Conservación.

ART. 2.7.5.1.Efectos de la Catalogación.

Se declara a los bienes catalogados excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1.964 de 5 de marzo) y también parcialmente del Régimen General de Declaración del Estado Ruinoso.

Se declara mediante la inclusión de este catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles aquí identificados.

La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales etc.

ART. 2.7.5.2. Deberes de Conservación de los Bienes Catalogados.

Corresponde a la administración, debido a la existencia de razones de utilidad pública o interés social, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados. Con arreglo a lo establecido en el Capítulo I del TÍTULO II, de la Ley 2/99 de 29 de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ART. 2.7.5.3. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa.

La declaración de utilidad pública que la catalogación comporta y la aplicación a los bienes catalogados del Artículo 36.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español, facultan a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos elementos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento. Igual tratamiento otorga el artículo 27 de la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura sobre el incumplimiento de los deberes de protección, conservación y mejora de los inmuebles catalogados.

ART. 2.7.5.4. Estado ruinoso de los bienes catalogados.

Se declarará el estado ruinoso de un bien inmueble catalogado en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) Situación de ruina irrecuperable, en base a la existencia de daños que comprometan las condiciones mínimas de seguridad, no reparables técnicamente por los medios normales, que conlleven la necesidad de sustituir elementos constructivos con misión estructural en una proporción superior al 50% del total de dichos elementos, y ausencia de ayudas públicas precisas para ejecutar la diferencia entre el 50% y el total de las obras necesarias (Art. 11 y siguientes, Real Decreto 2187/1978 sobre Disciplina Urbanística).
- b) Coste de la reparación de los citados daños superior al 50% del valor actual de reposición del inmueble y ausencia de las subvenciones públicas necesarias para cubrir la diferencia.

La declaración de ruina de un inmueble o elemento catalogado no implica la demolición del edificio; esta circunstancia la debe apreciar la Consejería de Cultura y Patrimonio, en las condiciones reguladas en el artículo 35 de la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

ART. 2.7.5.5. Infracciones.

Se consideran infracciones urbanísticas graves el incumplimiento de los deberes de conservación de los bienes catalogados las actuaciones que, sin la correspondiente licencia municipal, contrarias a su contenido o amparadas por licencias contrarias al ordenamiento urbanístico contenido en estas normas, supongan un atentado a la integridad y permanencia de dichos bienes.

Serán sujetos responsables de las infracciones contra el patrimonio catalogado los propietarios, promotores, empresarios, facultativos y miembros de la Corporación Municipal.

Sobre los bienes declarados de interés cultural o inventariados, la clasificación de las infracciones y el régimen sancionador se contemplan en el Título VIII de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Sección 6: Modificación del Catálogo.**ART. 2.7.6.1. Modificación del Catálogo.**

El catálogo podrá ser modificado durante el período de vigencia de las presentes Normas para la inclusión de nuevos elementos, excluir alguno o cambiarlos de grado de protección dentro de los de su tipo, cumpliendo las siguientes condiciones:

A. Ampliación del catálogo

Para la inclusión de una pieza en el Catálogo, ya sea por iniciativa de particulares, municipal o de otras instancias de la Administración, deberá elaborarse un informe por el Arquitecto que designe el Ayuntamiento, que podrá recabar la consulta previa de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura y Patrimonio, indicando las características del edificio, espacio o elemento que aconsejen su protección, así como el grado que deba aplicársele y sometiéndose a aprobación del Pleno Municipal.

La aprobación inicial municipal, irá seguida del correspondiente trámite de Información Pública, tras el cual, y obtenido el informe de la Dirección Gral.de Patrimonio, obligado y vinculante, se elevará a aprobación provisional y por último a la definitiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Se iniciará también el trámite de ampliación del Catálogo cuando durante la actuación sobre un elemento catalogado en alguno de los grados de protección, o sobre cualquier otro tipo de terrenos o edificios apareciesen valores ocultos que indicaran la procedencia de aplicar un grado de protección superior al vigente. Para ello se suspenderá el trámite de concesión de licencia o se paralizará la obra correspondiente durante el plazo mínimo necesario para obtener el informe de la Dirección Gral. de Patrimonio.

B. Exclusión de un bien inmueble catalogado

Para la exclusión de un bien inmueble catalogado la solicitud irá acompañada de un informe redactado por arquitecto o técnico competente en razón de la materia, justificativo de la pérdida de vigencia de las razones que motivaron su inclusión.

La solicitud, una vez aprobada por el Pleno Municipal de Pinofrankueado, seguirá los mismos trámites indicados para la ampliación del Catálogo.

No se entenderá en ningún caso, motivo de exclusión de un bien catalogado su declaración de ruina posterior a la catalogación, circunstancia ésta cuyo procedimiento y efectos se regulan en el Capítulo 4: Deberes de Conservación, de este documento. Excepto en los inmuebles catalogados con tipo de protección ambiental, donde su declaración de ruina implicará su exclusión.

C. Modificación de las condiciones de protección.

Para la modificación de las condiciones que afecten a un bien catalogado se actuará con arreglo al mismo procedimiento indicado para la exclusión precisará la intervención vinculante de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura. Este trámite no será necesario en los inmuebles catalogados con un tipo de protección ambiental.

Sección 7: Tipos y Grados de Protección.

ART. 2.7.7.1. Tipos de Protección.

Se establecen tres tipos de protección, atendiendo a las características propias del elemento objeto de protección:

Protección integral.

Protección parcial.

Protección ambiental.

ART. 2.7.7.2. Grados de Protección.

1. Grados de protección de elementos y zonas urbanas

Tipo 1. Protección Integral

a) Bienes a los que se aplica:

- Edificios, construcciones y elementos de excepcional valor arquitectónico y significación cultural o ciudadana, y los equiparables por sus valores a los monumentos declarados o incoados con arreglo a la legislación sobre Patrimonio Histórico Español.
- Espacios públicos que constituyen ámbitos urbanos de excepcional valor significativo por su configuración, calidad del conjunto de la edificación y tradición.
- Elementos significativos de valor de la escena urbana, tales como pavimentos, mobiliario, etc.

b) Determinaciones:

Se permitirán solamente las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio, elemento, espacio o agrupación catalogado dotándosele excepcionalmente del uso o usos, que siendo compatibles con sus características y condiciones originales, garanticen mejor su permanencia.

En consecuencia se permiten solamente con carácter general sobre los bienes así catalogados las obras cuyo fin sea la restauración que pueden ser, de entre las tipificadas con anterioridad en la sección 3 de este capítulo, de este documento: las de mantenimiento, de consolidación y recuperación, con prohibición expresa de las demás. En todo caso las aportaciones sucesivas de restauración deberán diferenciarse o documentarse, a efectos de investigación, de la obra original.

Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a la fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendido aéreo de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera en cuyo caso la concesión de licencia irá precedida del informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Extremadura.

Se considerarán excepcionales, asimismo, en los bienes catalogados con este grado de protección, aquellas intervenciones que, dentro de una obra de las permitidas para este grado, impliquen la utilización de materiales o técnicas distintas de las originales que den lugar a cambios de formas, colores o texturas, excepcionalidad que implicará la necesidad de informe favorable de la Dirección General de Patrimonio.

Tipo 2. Protección Parcial

a) Bienes a los que se aplica:

En este nivel deberán incluirse las construcciones y los recintos que, por su valor histórico o artístico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

b) Determinaciones:

Las obras a efectuar en los edificios o elementos sometidos a este grado de protección serán las tendentes a su conservación mejorando sus condiciones de habitabilidad o uso, manteniendo su configuración estructural, su envolvente exterior y sus elementos significativos.

Se prohibirá expresamente la fijación de elementos superpuestos, señalizaciones, tendidos aéreos de redes de servicios urbanos. El diseño de las muestras publicitarias y de los elementos de alumbrado público guardará el mismo respeto al carácter del elemento catalogado y a su entorno que los exigidos para el grado de Protección Integral.

Tipo 3. Protección Ambiental

a) Bienes a los que se aplica:

En este nivel se incluyen las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

b) Determinaciones:

En los bienes sujetos a este nivel de protección podrá autorizarse:

- La demolición de partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente de forma respetuosa con el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
- La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización, que deberá ser motivada, lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa con diseño actual de superior interés arquitectónico que contribuya a poner en valor los rasgos definitorios del ambiente protegido.

**CAPÍTULO 8: RÉGIMEN DE LOS USOS.**

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

Usos globales o principales usos pormenorizados

USO GLOBAL O PRINCIPAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RESIDENCIAL COMUNITARIO
TERCIARIO	COMERCIAL HOTELERO OFICINA RECREATIVO
INDUSTRIAL	PRODUCTIVO ALMACENAJE
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EDUCATIVO CULTURAL DEPORTIVO ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL SANITARIO-ASISTENCIAL
AGRÍCOLA Y GANADERO	GUARDA O ALMACENAJE APEROS PRIMERA TRANSFORM. DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS. TALLERES

**ART. 2.8.1. Disposiciones Comunes a Todos los Usos.**

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

2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

Las instalaciones al servicio de la edificación.

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

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

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

3. Usos en semisótanos:

Estarán autorizados los mismos usos que para los sótanos.

ART. 2.8.2. Uso Residencial.

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

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- c) Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

ART. 2.8.3. Uso Terciario.

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- a) Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. DOE —Número 12 30 Enero 2007 1503– Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.
- b) Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
- c) Usos de Oficinas (TO): aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- d) Uso Recreativo (TR): aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.

ART. 2.8.4. Uso Industrial.

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos. Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
- b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

ART. 2.8.5. Uso Dotacional.

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema



urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- a) Uso de Comunicaciones (D-C): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- b) Uso de Zonas Verdes (D-V): aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.
- c) Uso de equipamientos (D-E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

- Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.
- Uso Educativo (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

- Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

- Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

ART. 2.8.6. Uso Agrícola-Ganadero.

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, sin que suponga la presencia permanente o estabulación de animales vivos. Según las siguientes precisiones. Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1.^a- Instalaciones destinadas a la guarda o almacenaje permanente de aperos, maquinaria y vehículos destinados al uso agropecuario.

Categoría 2.^a- Instalaciones de almacenaje y primera transformación de productos agrícolas, tales como: Cereales, Harinas y derivados, Almazaras y aderezo de aceitunas, Secaderos de productos agrícolas, Corcho, Piensos compuestos, Maderas y leña, Productos químicos de uso agrario: abonos, pesticidas, plaguicidas, etc., Material y productos veterinarios o fitosanitarios.



CAPÍTULO 9: FICHAS DE ÁMBITOS DE DESARROLLO.

Sección 1: Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano

ART. 2.9.1.1. UA-1

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO	
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-1 DISC.		
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	10.575,01 m2.		
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.			
Área 1.1 (Manzana A, B, C, D y E)	9.056,23 m2.		
Área 1.2 (Manzana F y G)	1.518,78 m2.		
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)	7.402,51 m2.		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	7.247,90 m2.		
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	6.039,92 m2.		
Numero máximo de viviendas	72 Viv.		
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales	3.016,31 m2.		
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	764,44 m2.		
Institucional y Equipamientos Públicos	754,34 m2.		
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	692,17 UA		
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN		
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES			
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada		
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas		
Definición:			
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Alturas	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.		
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.		
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	2.174,37 m2.		
Reserva de plazas de aparcamiento	73		
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural		
Usos Globales	Residencial.		
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional		
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,69		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	7.402,51 m2.		
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73	UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	1.480,50		m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	740,25		m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	740,25		m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	2.174,37		m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	73		
	37	CAR. PÚBLICO	36 CAR. PRIVADO



ART. 2.9.1.2. UA-2

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-2 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	6.880,23 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
Área 2.1 (Manzana A, B y C)	5.842,85 m2.	
Área 2.2 (Manzana D y E)	1.037,38 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	4.816,16 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	4.707,46 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	4.707,46 m2.	
Numero máximo de viviendas	47 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	1.135,38 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	547,79 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	489,60 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	533,48 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	1.412,24 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	48	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,73	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	4.816,16 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,68 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	963,23	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	481,62	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	481,62	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	1.412,24	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	48	
24 CAR. PÚBLICO		24 CAR. PRIVADO



ART. 2.9.1.3. UA-3

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-3 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	12.265,13 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
Área 3.1 (Manzana A, B, C, D y E)	10.445,47 m2.	
Área 3.2 (Manzana F y G)	1.819,66 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	8.585,59 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	8.388,71 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	7.875,64 m2.	
Numero máximo de viviendas	84 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	2.569,83 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	959,87 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	859,79 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	801,12 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	2.516,61 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	84	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario, Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,68	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	8.585,59 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	1.717,12	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	858,56	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	858,56	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	2.516,61	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	84	
	42 CAR. PÚBLICO	42 CAR. PRIVADO

**ART. 2.9.1.4.UA-4**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO	
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-4 DISC.		
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	5.954,23 m2.		
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.			
Área 4.1 (Manzana A y B)	5.114,30 m2.		
Área 4.2 (Manzana C y D)	839,93 m2.		
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)	4.167,96 m2.		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	3.769,86 m2.		
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	4.188,73 m2.		
Numero máximo de viviendas	38 Viv.		
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales	925,57 m2.		
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	420,76 m2.		
Institucional y Equipamientos Públicos	419,17 m2.		
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	465,58 UA		
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN		
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES			
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada		
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas		
Definición:			
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Alturas	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.		
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.		
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	1.130,96 m2.		
Reserva de plazas de aparcamiento	38		
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural		
Usos Globales	Residencial.		
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional		
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,63		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	4.167,96 m2.		
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73	UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	833,59		m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	416,80		m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	416,80		m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	1.130,96		m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	38		
19 CAR. PÚBLICO		19 CAR. PRIVADO	

**ART. 2.9.1.5.UA-5**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO	
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-5 DISC.		
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	14.145,15 m2.		
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.			
Área 5.1 (Manzana A, B, C y D)	12.138,58 m2.		
Área 5.2 (Manzana E y F)	2.006,57 m2.		
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)	9.901,61 m2.		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	9.234,88 m2.		
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	10.260,98 m2.		
Numero máximo de viviendas	92 Viv.		
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales	1.877,60 m2.		
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.001,98 m2.		
Institucional y Equipamientos Públicos	1.004,59 m2.		
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	1.140,51 UA		
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN		
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES			
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada		
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas		
Definición:			
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Alturas	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.		
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.		
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	2.770,46 m2.		
Reserva de plazas de aparcamiento	93		
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural		
Usos Globales	Residencial.		
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional		
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,65		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	9.901,61 m2.		
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73	UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	1.980,32		m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	990,16		m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	990,16		m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	2.770,46		m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	93		
47 CAR. PÚBLICO		46 CAR. PRIVADO	

**ART. 2.9.1.6.UA-6**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES					
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO			
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-6 DISC.				
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	17.818,21 m2.				
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.					
Área 6.1 (Manzana A, B y C)	15.282,57 m2.				
Área 6.2 (Manzana D y E)	2.535,64 m2.				
APROVECHAMIENTO:					
Edificabilidad máxima (m2 techo)	12.472,75 m2.				
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	12.318,32 m2.				
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	10.552,54 m2.				
Numero máximo de viviendas	123 Viv.				
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS					
Superficie para viales	4.730,03 m2.				
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.261,62 m2.				
Institucional y Equipamientos Públicos	1.274,02 m2.				
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	1.176,40 UA				
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN				
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES					
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)					
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada				
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas				
Definición:					
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.				
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.				
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.				
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.				
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.				
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.				
Alturas	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.				
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.				
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.				
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	3.695,50 m2.				
Reserva de plazas de aparcamiento	124				
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)					
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural				
Usos Globales	Residencial.				
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional				
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,69				
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	12.472,75 m2.				
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73	UA		
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	2.494,55		m2.		
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.247,27		m2.		
Dotaciones y Equipamientos Públicos	1.247,27		m2.		
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	3.695,50		m2.		
Reserva de plazas de aparcamiento	124				
	62 CAR. PÚBLICO		62 CAR. PRIVADO		



ART. 2.9.1.7.UA-7

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-7 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	7.027,45 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
Área 7.1 (Manzana A y B)	5.937,69 m2.	
Área 7.2 (Manzana C y D)	1.089,76 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	4.919,22 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	4.503,11 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	4.503,11 m2.	
Numero máximo de viviendas	45 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	1.529,11 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	502,54 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	492,69 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	390,61 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: En todas sus formas / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Alturas	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	1.350,93 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	46	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial	
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,64	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	4.919,22 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	983,84	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	491,92	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	491,92	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	1.350,93	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	46	
23 CAR. PÚBLICO 23 CAR. PRIVADO		

**ART. 2.9.1.8.UA-8**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-8 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	12.189,12 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
Área 8.1 (Manzana A, B y C)	11.332,55 m2.	
Área 8.2 (Manzana D)	856,57 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	8.532,38 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	7.933,50 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	7.933,50 m2.	
Numero máximo de viviendas	79 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	1.920,41 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	856,57 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	1.478,64 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	979,79 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Alturas	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	2.380,05 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	80	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,65	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	8.532,38 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	1.706,48 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	853,24 m2.	
Dotaciones y Equipamientos Públicos	853,24 m2.	
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	2.380,05 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	80	
40 CAR. PÚBLICO		40 CAR. PRIVADO

**ART. 2.9.1.9. UA-9**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-9 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	12.191,40 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
Área 9.1 (Manzana A, B y C)	10.491,74 m2.	
Área 9.2 (Manzana D y E)	1.699,66 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	8.533,98 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	8.065,83 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	7.332,57 m2.	
Numero máximo de viviendas	81 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	3.159,17 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	850,03 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	849,63 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	770,29 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	2.419,75 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	81	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,66	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	8.533,98 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	1.706,80	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	853,40	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	853,40	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	2.419,75	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	81	
41 CAR. PÚBLICO 40 CAR. PRIVADO		

**ART. 2.9.1.10.UA-10**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-10 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	20.368,86 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
Área 10.1 (Manzana A, B, C, D, E y F)	17.506,28 m2.	
Área 10.2 (Manzana G, H e I)	2.862,58 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	14.258,20 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	14.025,83 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	13.476,02 m2.	
Numero máximo de viviendas	140 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	4.030,26 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.429,26 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	1.433,32 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	1.339,47 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	4.207,75 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	141	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,69	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	14.258,20 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	2.851,64	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.425,82	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	1.425,82	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	4.207,75	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	141	
	71 CAR. PÚBLICO	70 CAR. PRIVADO



ART. 2.9.1.11.UA-11

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-11	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	25.971,08 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	18.179,76 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	17.980,26 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	14.212,35 m2.	
Numero máximo de viviendas	180 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	4.967,29 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	2.075,66 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	4.715,78 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	1.717,12 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas	Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11 y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	5.394,08 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	180	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,69	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	18.179,76 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	3.635,95	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.817,98	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	1.817,98	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	5.394,08	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	180	
	90 CAR. PÚBLICO	90 CAR. PRIVADO

**ART. 2.9.1.12.UA-12**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO	
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)		UA-12 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)		5.638,95 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.			
Área 12.1 (Manzana A, B, C y D)		4.842,65 m2.	
Área 12.2 (Manzana E y F)		796,30 m2.	
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)		3.947,27 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)		3.794,65 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)		3.794,65 m2.	
Numero máximo de viviendas		38 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales		1.044,80 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.		399,82 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos		399,68 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento		468,64 UA	
Sistema de actuación recomendado		COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES			
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitación perimetral de la UA:		La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados		Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:			
Alineaciones y rasantes		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad		La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.		Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)		1.138,40 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento		38	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificación del Suelo		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación		La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales		Residencial.	
Usos compatibles		Terciario, Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)		0,67	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)		3.947,27 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto		AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)		789,45 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.		394,73 m2.	
Dotaciones y Equipamientos Públicos		394,73 m2.	
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica		1.138,40 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento		38	
		19 CAR. PÚBLICO	
		19 CAR. PRIVADO	



ART. 2.9.1.13.UA-13

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO	
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)		UA-13 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)		5.092,97 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.			
Área 13.1 (Manzana A, B y C)		4.211,09 m2.	
Área 13.2 (Manzana D y E)		881,88 m2.	
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)		3.565,08 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)		3.565,09 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)		3.565,09 m2.	
Numero máximo de viviendas		36 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales		646,00 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.		442,38 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos		439,50 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento		468,64 UA	
Sistema de actuación recomendado		COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES			
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitación perimetral de la UA:		La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados		Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:			
Alineaciones y rasantes		Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11	
Retranqueos		Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11	
Parcela Mínima		Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11	
Frente Mínimo		Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11	
Frente Máximo		Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11	
Superficie de ocupación máxima		Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11	
Alturas		Ordenanzas Trad. Manzana Densa: Art. 3.2.11	
Edificabilidad		La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.		Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)		1.069,53 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento		36	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificación del Suelo		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación		La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales		Residencial.	
Usos compatibles		Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)		0,70	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)		3.565,08 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto		AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)		713,02 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.		356,51 m2.	
Dotaciones y Equipamientos Públicos		356,51 m2.	
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica		1.069,53 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento		36	
		18 CAR. PÚBLICO	18 CAR. PRIVADO



ART. 2.9.1.14.UA-14

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO	
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)		UA-14 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)		5.186,39 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.			
Área 14.1 (Manzana A y B)		3.870,84 m2.	
Área 14.2 (Manzana C y D)		1.315,55 m2.	
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)		3.630,47 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)		3.278,50 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)		3.642,78 m2.	
Numero máximo de viviendas		33 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales		311,85 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.		445,57 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos		786,19 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento		468,64 UA	
Sistema de actuación recomendado		COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES			
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitación perimetral de la UA:		La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados		Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:			
Alineaciones y rasantes		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad		La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.		Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)		983,55 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento		33	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificación del Suelo		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación		La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales		Residencial.	
Usos compatibles		Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)		0,63	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)		3.630,47 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto		AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)		726,09	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.		363,05	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos		363,05	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica		983,55	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento		33	
		17 CAR. PÚBLICO	16 CAR. PRIVADO



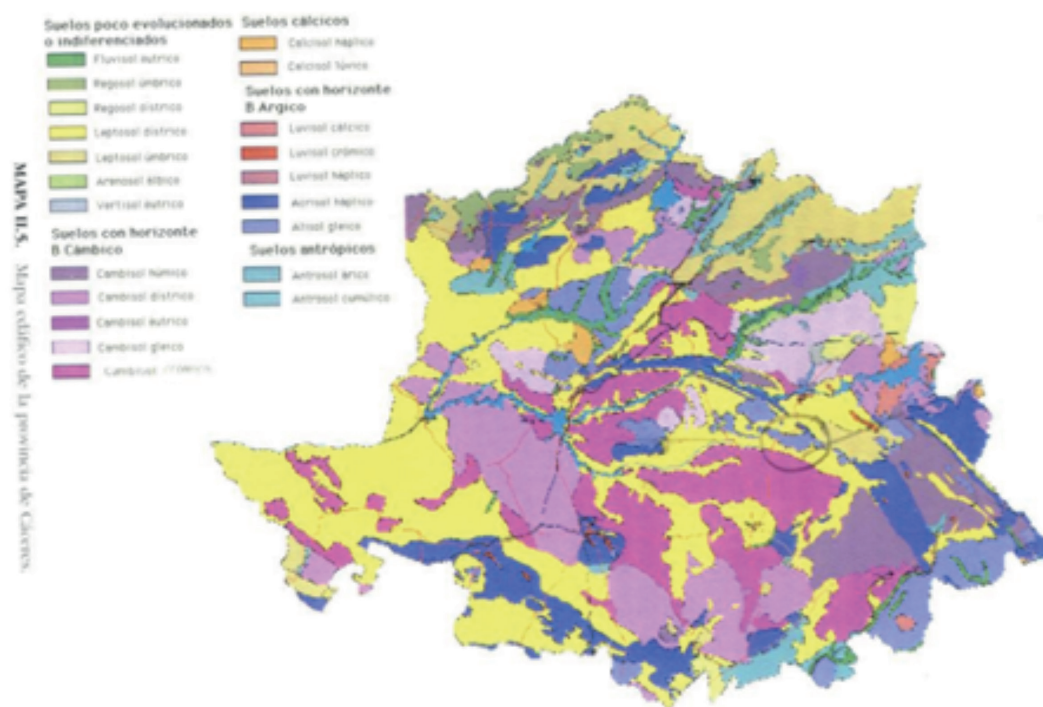
ART. 2.9.1.15. UA-15

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO	
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)		UA-15 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)		6.833,64 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.			
Área 15.1 (Manzana A y B)		5.290,23 m2.	
Área 15.2 (Manzana C y D)		1.543,41 m2.	
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)		4.783,55 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)		4.617,52 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)		4.617,52 m2.	
Numero máximo de viviendas		46 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales		672,71 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.		488,74 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos		1.054,67 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento		468,64 UA	
Sistema de actuación recomendado		COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES			
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitación perimetral de la UA:		La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados		Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:			
Alineaciones y rasantes		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas		Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad		La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.		Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)		1.385,26 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento		47	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificación del Suelo		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación		La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales		Residencial.	
Usos compatibles		Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)		0,68	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)		4.783,55 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto		AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)		956,71	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.		478,35	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos		478,35	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica		1.385,26	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento		47	
		24 CAR. PÚBLICO	23 CAR. PRIVADO



ART. 2.9.1.16. UA-16

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO	
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-16 DISC.		
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	2.342,94 m2.		
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.			
Área 16.1 (Manzana A y B)	1.076,56 m2.		
Área 16.2 (Manzana C y D)	1.266,38 m2.		
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)	1.640,06 m2.		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	1.334,53 m2.		
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	1.026,56 m2.		
Numero máximo de viviendas	13 Viv.		
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales	50,00 m2.		
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	647,68 m2.		
Institucional y Equipamientos Públicos	618,70 m2.		
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	468,64 UA		
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN		
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES			
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada		
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas		
Definición:			
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Alturas	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.		
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.		
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.		
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	400,36 m2.		
Reserva de plazas de aparcamiento	14		
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural		
Usos Globales	Residencial.		
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional		
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,57		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	1.640,06 m2.		
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73	UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	328,01		m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	164,01		m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	164,01		m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	400,36		m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	14		
		7 CAR. PÚBLICO	7 CAR. PRIVADO

ART. 2.9.1.17.UA-17

**ART. 2.9.1.18.UA-18**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-18	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	21.641,88 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	15.149,32 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	14.854,70 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	10.152,71 m2.	
Numero máximo de viviendas	149 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	8.393,02 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.559,94 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	1.536,21 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	468,64 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas	Ordenanzas Extensión Adosada: Art. 3.2.14. y Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	4.456,41 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	149	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,69	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	15.149,32 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	3.029,86	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.514,93	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	1.514,93	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	4.456,41	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	149	
	75 CAR. PÚBLICO	74 CAR. PRIVADO

**ART. 2.9.1.19.UA-19**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-19 DISC.	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	9.610,93 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
Área 19.1 (Manzana A, B y C)	8.520,93 m2.	
Área 19.2 (Manzana D)	1.090,00 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	6.727,65 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	4.531,68 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	3.485,91 m2.	
Numero máximo de viviendas	45 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	3.655,36 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.556,86 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	912,80 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	468,64 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	1.359,50 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	46	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,47	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	6.727,65 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	1.345,53 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	672,77 m2.	
Dotaciones y Equipamientos Públicos	672,77 m2.	
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	1.359,50 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	46	
23 CAR. PÚBLICO		23 CAR. PRIVADO

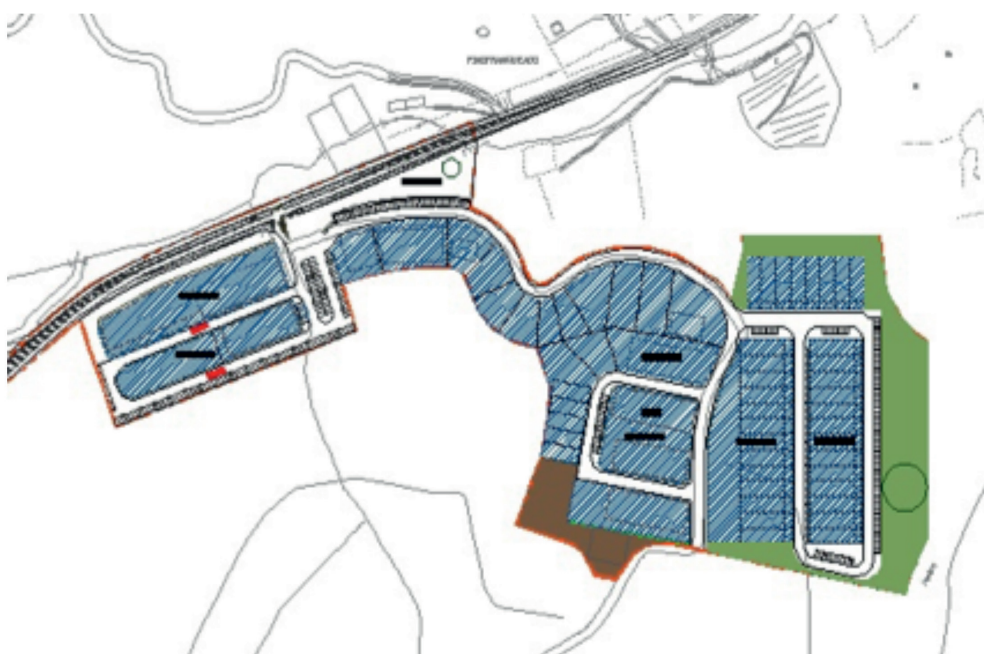
**ART. 2.9.1.20.UA-20**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-20	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	11.769,21 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	8.238,45 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	7.779,75 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	5.984,42 m2.	
Numero máximo de viviendas	78 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	4.000,78 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	856,59 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	927,42 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	468,64 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	2.333,92 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	78	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,66	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	8.238,45 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	1.647,69 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	823,84 m2.	
Dotaciones y Equipamientos Públicos	823,84 m2.	
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	2.333,92 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	78	
	39 CAR. PÚBLICO	39 CAR. PRIVADO

0ART. 2.9.1.21.UA-21**FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES****UNIDAD DE ACTUACION UA-21****PLANO**

Corresponde al Plan especial de ordenación Industrial en desarrollo, aprobado definitivamente con fecha 30 de enero de 2014, publicado en el Diario Oficial de Extremadura con fecha 18 de marzo de 2014.

Se detalla a continuación imagen descriptiva del mismo.





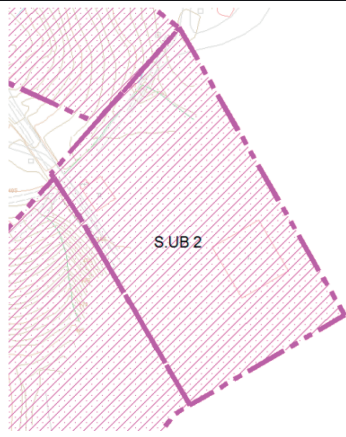
ART. 2.9.1.22.UA-22

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.		PLANO
UNIDAD DE ACTUACION (Regulación de Actuación Urb.)	UA-22	
Superficie Bruta de la Unidad de Actuación (m2 suelo)	3.924,07 m2.	
Superficies que conforman la UA en caso de ser Discontinua.		
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	2.746,85 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	2.742,31 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	2.109,47 m2.	
Numero máximo de viviendas	27 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	917,89 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	464,34 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	432,37 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	468,64 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitación perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenación detallada	
Usos pormenorizados	Residencial: en todas sus formas / Terciario: en todas sus formas / Industrial: Almacenaje / Dotacional: en todas sus formas	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Retranqueos	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Parcela Mínima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Mínimo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Frente Máximo	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Superficie de ocupación máxima	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Alturas	Ordenanzas Extensión Aislada: Art. 3.2.15.	
Edificabilidad	La edificabilidad resultante sera la detallada en la documentación grafica por manzanas.	
Parcela Dotacional.	Ordenanzas Edificación Dotacional: Art. 3.2.17.	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	822,69 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	28	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificación del Suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Perímetro de la Unidad de Actuación	La indicada en el plano de ordenación estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario , Industrial, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	2.746,85 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-1	0,73 UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	549,37	m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	274,68	m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	274,68	m2.
Reserva de viviendas sujetas a régimen de prot publica	822,69	m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	28	
14 CAR. PÚBLICO		14 CAR. PRIVADO

**Sección 2: Actuación Urbanizadora en Suelo Urbanizable.****ART. 2.9.2.1.Sector Urbanizable 1**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANIZABLE.		PLANO	
SECTOR NO ORDENADO	SU-1		
Superficie Bruta del Sector (m2 suelo)	17.465,50 m2.		
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)	12.225,85 m2.		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	12.225,85 m2.		
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	0,00 m2.		
Numero máximo de viviendas	0 Viv.		
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales	----- m2.		
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.222,59 m2.		
Institucional y Equipamientos Públicos	1.222,59 m2.		
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	1.167,57 UA		
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitacion perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenacion detallada		
Usos pormenorizados	-----		
Definición:			
Alineaciones y rasantes	-----		
Retranqueos	-----		
Parcela Minima	-----		
Frente Minimo	-----		
Frente Maximo	-----		
Superficie de ocupación máxima	-----		
Alturas	-----		
Edificabilidad	-----		
Parcela Dotacional.	-----		
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	-----		
Reserva de plazas de aparcamiento	-----		
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificacion del Suelo	SUELO URBANIZABLE		
Perimetro del Sector	La indicada en el plano de ordenacion estructural		
Usos Globales	Residencial.		
Usos compatibles	Terciario, Dotacional		
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	12.225,85 m2.		
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-2	0,67	UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	2.445,17		m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	1.222,59		m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	1.222,59		m2.
Reserva de viviendas sujetas a regimen de prot publica	3.667,76		m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	123		
		62 CAR. PÚBLICO	61 CAR. PRIVADO

**ART. 2.9.2.2. Sector Urbanizable 2**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANIZABLE.		PLANO	
SECTOR NO ORDENADO	SU-2		
Superficie Bruta del Sector (m2 suelo)	11.591,11 m2.		
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)	8.113,78 m2.		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	8.113,78 m2.		
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	0,00 m2.		
Numero máximo de viviendas	0 Viv.		
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales	----- m2.		
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	811,38 m2.		
Institucional y Equipamientos Públicos	811,38 m2.		
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	1.167,57 UA		
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitacion perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenacion detallada		
Usos pormenorizados	-----		
Definición:			
Alineaciones y rasantes	-----		
Retranqueos	-----		
Parcela Minima	-----		
Frente Minimo	-----		
Frente Maximo	-----		
Superficie de ocupación máxima	-----		
Alturas	-----		
Edificabilidad	-----		
Parcela Dotacional.	-----		
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	-----		
Reserva de plazas de aparcamiento	-----		
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificacion del Suelo	SUELO URBANIZABLE		
Perimetro del Sector	La indicada en el plano de ordenacion estructural		
Usos Globales	Residencial.		
Usos compatibles	Terciario, Dotacional		
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	8.113,78 m2.		
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-2	0,67	UA
Cesion de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	1.622,76		m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	811,38		m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	811,38		m2.
Reserva de viviendas sujetas a regimen de prot publica	2.434,13		m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	82		
		41 CAR. PÚBLICO	41 CAR. PRIVADO

**ART. 2.9.2.3. Sector Urbanizable 3**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES			
SUELO URBANIZABLE.		PLANO	
SECTOR NO ORDENADO	SU-3		
Superficie Bruta del Sector (m2 suelo)	9.148,24 m2.		
APROVECHAMIENTO:			
Edificabilidad máxima (m2 techo)	6.403,77 m2.		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	6.403,77 m2.		
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	0,00 m2.		
Numero máximo de viviendas	0 Viv.		
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS			
Superficie para viales	----- m2.		
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	640,38 m2.		
Institucional y Equipamientos Públicos	640,38 m2.		
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	1.167,57 UA		
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN		
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL		
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)			
Delimitacion perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenacion detallada		
Usos pormenorizados	-----		
Definición:			
Alineaciones y rasantes	-----		
Retranqueos	-----		
Parcela Minima	-----		
Frente Minimo	-----		
Frente Maximo	-----		
Superficie de ocupación máxima	-----		
Alturas	-----		
Edificabilidad	-----		
Parcela Dotacional.	-----		
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	-----		
Reserva de plazas de aparcamiento	-----		
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)			
Clasificacion del Suelo	SUELO URBANIZABLE		
Perimetro del Sector	La indicada en el plano de ordenacion estructural		
Usos Globales	Residencial.		
Usos compatibles	Terciario, Dotacional		
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70		
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	6.403,77 m2.		
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-2	0,67	UA
Cesión de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	1.280,75		m2.
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	640,38		m2.
Dotaciones y Equipamientos Públicos	640,38		m2.
Reserva de viviendas sujetas a regimen de prot publica	1.921,13		m2.
Reserva de plazas de aparcamiento	65		
33 CAR. PÚBLICO		32 CAR. PRIVADO	

**ART. 2.9.2.4. Sector Urbanizable 4.**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANIZABLE.		PLANO
SECTOR NO ORDENADO	SU-4	
Superficie Bruta del Sector (m2 suelo)	31.921,21 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	22.344,85 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	22.344,85 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	0,00 m2.	
Numero máximo de viviendas	0 Viv.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	----- m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	2.234,48 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	2.234,48 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	1.167,57 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitacion perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenacion detallada	
Usos pormenorizados	-----	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	-----	
Retranqueos	-----	
Parcela Minima	-----	
Frente Minimo	-----	
Frente Maximo	-----	
Superficie de ocupación máxima	-----	
Alturas	-----	
Edificabilidad	-----	
Parcela Dotacional.	-----	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	-----	
Reserva de plazas de aparcamiento	-----	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificacion del Suelo	SUELO URBANIZABLE	
Perimetro del Sector	La indicada en el plano de ordenacion estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	22.344,85 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-2	0,67 UA
Cesion de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	4.468,97 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	2.234,48 m2.	
Dotaciones y Equipamientos Públicos	2.234,48 m2.	
Reserva de viviendas sujetas a regimen de prot publica	6.703,45 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	224	
	112 CAR. PÚBLICO	112 CAR. PRIVADO

**ART. 2.9.2.5. Sector Urbanizable 5.**

FICHA RESUMEN DE DETERMINACIONES		
SUELO URBANIZABLE.		PLANO
SECTOR NO ORDENADO	SU-5	
Superficie Bruta del Sector (m2 suelo)	50.213,09 m2.	
APROVECHAMIENTO:		
Edificabilidad máxima (m2 techo)	35.149,16 m2.	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	35.149,16 m2.	
Superficie bruta edificable (m2 suelo)	0,00 m2.	
Numero máximo de viviendas	0 Vív.	
CESIONES: LOCALES Y EQUIPAMIENTOS		
Superficie para viales	----- m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	3.514,92 m2.	
Institucional y Equipamientos Públicos	3.514,92 m2.	
Cesión 10% Aprovechamiento Ayuntamiento	1.167,57 UA	
Sistema de actuación recomendado	COMPENSACIÓN	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	
TABLA DE ORDENACION DETALLADA. (OD)		
Delimitacion perimetral de la UA:	La definida en el plano de ordenacion detallada	
Usos pormenorizados	-----	
Definición:		
Alineaciones y rasantes	-----	
Retranqueos	-----	
Parcela Mínima	-----	
Frente Mínimo	-----	
Frente Maximo	-----	
Superficie de ocupación máxima	-----	
Alturas	-----	
Edificabilidad	-----	
Parcela Dotacional.	-----	
Reserva para vivienda de protección pública (m2 techo)	-----	
Reserva de plazas de aparcamiento	-----	
TABLA DE ORDENACION ESTRUCTURAL. (OE)		
Clasificacion del Suelo	SUELO URBANIZABLE	
Perímetro del Sector	La indicada en el plano de ordenacion estructural	
Usos Globales	Residencial.	
Usos compatibles	Terciario, Dotacional	
Edificabilidad bruta (m2 techo/ m2 suelo)	0,70	
Aprovechamiento edificable total (m2 techo)	35.149,16 m2.	
Aprovechamiento medio del área de reparto	AR-2	0,67 UA
Cesion de terreno para dotaciones públicas (m2 suelo)	7.029,83 m2.	
Espacios libres de dominio y uso publico Zona Verde.	3.514,92 m2.	
Dotaciones y Equipamientos Públicos	3.514,92 m2.	
Reserva de viviendas sujetas a regimen de prot publica	10.544,75 m2.	
Reserva de plazas de aparcamiento	352	
176 CAR. PÚBLICO		176 CAR. PRIVADO



El sector urbanizable SU-5 se localiza inmediatamente aguas abajo del azud de la piscina natural en el río Los Ángeles y está incluida como Área de Riesgo Potencial Significativo de Inundación en los estudios realizados con la Confederación Hidrográfica del Tajo. La rasante de los viarios se dispondrá por encima de la cota de inundabilidad de los terrenos por la avenida de 500 años de período de retronó del río Los Ángeles.

El desarrollo del sector urbanizable SU-5 quedará pendiente de la determinación de la cota que fije la Confederación Hidrográfica del Tajo como resultado del Mapa de Peligrosidad de Inundación que elaborará dicha Confederación. Por debajo de la cota antedicha no se permitirán estancias ni locales en los que la posible inundación pudiera suponer daños a terceras personas o cosas.

Sección 3: Áreas de Reparto

ART. 2.9.3.1. Áreas de reparto.

Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado y/o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

Con respecto al suelo urbano no consolidado:

AR-1: Área de reparto de todas las unidades de actuación: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5, UA-6, UA-7, UA-8, UA-9, UA-10, UA-11, UA-12, UA-13, UA-14, UA-15, UA-16, UA-17, UA-18, UA-19, UA-20 y UA-22, por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.

Con respecto al suelo urbanizable:

AR-2: Área de reparto de todos los sectores urbanizables: SU-1, SU-2, SU-3, SU-4 y SU-5, por contar con una similar vocación urbana residencial en cuanto a uso global e intensidad.

El Plan General no prevé la adscripción de sistemas generales a sectores de suelo urbanizable.

A continuación se muestran la justificación de las diferentes áreas de reparto tanto para suelo urbano no consolidado como para suelo urbanizable.

ÁREA DE REPARTO	UNIDADES DE ACTUACION	SUPERFICIE TOTAL	USOS	TIPOLOGIA	I.E.	EDIFICABILIDAD	EDIF. BRUTA	APPROV. OBJ.	COEF. DE HOMOGENIZACIÓN				INDUST.	APPROV.OBJ. (U.A.)	A.SUB.TOT. =ASPR+ASPL (10%) A.S.	EXCEDENTE	
									AI SLADA	ADOSADA	V.P.O.						
AR-1	UA-1	10.575,01	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,69	7.402,51	7.247,90				6.921,75	6.229,57	692,17	-784,06		
	UA-2	6.880,23	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,68	4.816,16	4.707,46				5.334,80	4.801,32	533,48	321,30		
	UA-3	12.265,13	RESIDENCIAL	CONSO./AI SLADA/ VPO	0,7	0,68	8.585,59	8.388,71				8.011,22	7.210,10	801,12	-926,15		
	UA-4	5.954,23	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,63	4.167,96	3.769,86				4.655,77	4.190,20	465,58	317,04		
	UA-5	14.145,15	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,65	9.901,61	9.234,88				11.405,08	10.264,57	1.140,51	1.097,78		
	UA-6	17.818,21	RESIDENCIAL	ADOSADA/ AI SLADA/ VPO	0,7	0,69	12.472,75	12.318,32				11.763,99	10.587,59	1.176,40	-1.219,80		
	UA-7	7.027,45	RESIDENCIAL	ADOSADA/ VPO	0,7	0,64	4.919,22	4.503,11				3.906,12	3.515,51	390,61	-1.214,65		
	UA-8	12.189,12	RESIDENCIAL	ADOSADA/ VPO	0,7	0,65	8.532,38	7.933,50				9.797,87	8.818,09	979,79	915,89		
	UA-9	12.191,40	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,66	8.533,98	8.065,83				7.702,86	6.932,58	770,29	-1.180,78		
	UA-10	20.368,86	RESIDENCIAL	ADOSADA/ AI SLADA/ VPO	0,7	0,69	14.258,20	14.025,83		1,4	1	0,85	13.394,67	12.055,20	1.339,47	-1.447,74	
	UA-11	25971,08	RESIDENCIAL	CONSO./AI SLADA/ VPO	0,7	0,69	18.179,76	17.980,26				17.171,15	15.454,04	1.717,12	-1.753,48		
	UA-12	5.638,95	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,67	3.947,27	3.794,65				4.686,39	4.217,75	468,64	577,40		
	UA-13	5.092,97	RESIDENCIAL	CONSOLIDADA/ VPO	0,7	0,70	3.565,08	3.565,09				4.402,89	3.962,60	440,29	691,74		
	UA-14	5.186,39	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,63	3.630,47	3.278,50				4.048,95	3.644,05	404,89	269,73		
	UA-15	6.833,64	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,68	4.783,55	4.617,52				5.702,64	5.132,37	570,26	723,09		
	UA-16	2.342,94	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,57	1.640,06	1.334,53				1.648,14	1.483,33	164,81	-59,11		
	UA-17	9.754,72	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,67	6.828,30	6.519,60				8.051,71	7.246,54	805,17	943,63		
	UA-18	21.641,88	RESIDENCIAL	ADOSADA/ AI SLADA/ VPO	0,7	0,69	15.149,32	14.854,70				18.345,55	16.510,99	1.834,55	2.575,52		
	UA-19	9.610,93	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,47	6.727,65	4.531,68				5.596,63	5.036,97	559,66	-1.406,67		
	UA-20	11.769,21	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,66	8.238,45	7.779,75				9.607,99	8.647,19	960,80	1.031,99		
	UA22	3.924,07	RESIDENCIAL	AI SLADA/ VPO	0,7	0,70	2.746,85	2.742,31				3.386,75	3.048,08	338,68	527,36		
	TOTAL SUPERFICIE		227.181,57	165.542,92													A.M.
																0.73	

ÁREA DE REPARTO	SECTORES URBANIZABLES	SUPERFICIE TOTAL	USOS	TIPOLOGIA	I.E.	EDIFICABILIDAD	EDIF. BRUTA	APPROV. OBL.	COEF. DE HOMOGENIZACIÓN				APPROV.OBJ. (U.A.)	A.SUB.TOT. =ASPR+ASPL (10%) A.S.	EXCEDENTE			
									ASLADA	ADOSADA	V.P.O.	INDUST.						
AR-2	SU-1	17.465,50	RESIDENCIAL	ASLADA / VPO	0,7	0,7	12.225,85	12.225,85				11.675,69	10.508,12	1.167,57	0,00			
	SU-2	11.591,11	RESIDENCIAL	ASLADA / VPO	0,7	0,7	8.113,78	8.113,78				7.748,66	6.973,79	774,87	0,00			
	SU-3	9.148,24	RESIDENCIAL	ASLADA / VPO	0,7	0,7	6.403,77	6.403,77		1	0,85	6.115,60	5.504,04	611,56	0,00			
	SU-4	31.921,21	RESIDENCIAL	ASLADA / VPO	0,7	0,7	22.344,85	22.344,85				21.339,93	19.205,40	2.133,93	0,00			
	SU-5	50.213,09	RESIDENCIAL	ASLADA / VPO	0,7	0,7	35.149,16	35.149,16				33.567,45	30.210,71	3.356,75	0,00			
TOTAL SUPERFICIE		38.204,85	TOTALES													25.539,94	A.M.	0,67

TÍTULO 3: ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADA

CAPÍTULO 1: GENERALIDADES DE CARÁCTER DETALLADO

ART. 3.1.1. Disposiciones genéricas.

1. Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse las dimensiones de cualquier edificación y sus distancias, así como las formas de medir y aplicar estas limitaciones.
2. Las construcciones habrán de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, solo podrán sobresalir de las líneas de fachada de la edificación con los salientes y vuelos que se determinan en estas Normas.
3. En las zonas cuyas Ordenanzas admitan retranqueos de fachada, ninguna construcción por encima de la rasante, podrá ocupar la faja de retranqueo, salvo los vuelos autorizados. La urbanización y mantenimiento de dichas fajas será a cargo de los propietarios.
4. Con independencia de lo establecido en estas condiciones generales, deberán cumplirse los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración local, que sean aplicables.

ART. 3.1.2. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes de las parcelas, en las que se situarán sus cerramientos o límites, serán las que vienen señaladas en los planos de Clasificación del Suelo, Alineaciones y Unidades de actuación o las que resulten de los Estudios de Detalle.
2. Las alineaciones exteriores serán obligatorias o no en función de lo que dicte cada ordenanza. No obstante se podrá situar un cerramiento de fábrica en la alineación oficial, estando la edificación remetida respecto a esta, por acuerdo de los propietarios, siempre que se consideren tramos de calles completos o unidades de actuación, o bien que uno de los colindantes esté en esta situación.
3. Todas las parcelas en contacto con espacios libres o red peatonal, deberán tener acceso de peatones en sus alineaciones y rasantes, ya coincidan estas con el nivel interior de las parcelas o por medio de escalinatas interiores.

ART. 3.1.3. Alturas

1. Para la medición de las alturas se establecen por número de plantas, que serán definidas para cada zona de ordenación.

2. La altura máxima del edificio está definida en cada zona de ordenación urbanística. Si la longitud del edificio fuera menor de 20 metros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud del edificio es mayor y la calle tiene pendiente, la medida se tomará a los 10 m del punto más bajo, debiéndose escalonar la construcción, para no sobrepasar la altura máxima permitida.
3. En los casos de especial configuración del terreno o de la parcela por sus desniveles relativos, la altura desde el nivel del acerado a la cara inferior del forjado superior no podrá ser superior en dos metros a la permitida como altura máxima y en todo caso se tratarán como si fueran paramentos de fachada todas las zonas que puedan ser visibles desde el exterior.

ART. 3.1.4. Alturas en patios de parcela.

1. En toda edificación, la altura del patio se medirá desde el nivel del suelo del mismo, hasta la cara inferior del último forjado del paramento más alto que lo encuadre, excluido lo citado en el artículo siguiente.

ART. 3.1.5. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

- b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (200) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45°.
- c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.
- d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalacio-

nes que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

- e. Los trasteros o espacios bajo cubierta en aquellos edificios que se rehabiliten, siempre dentro de las pendientes de cubierta fijadas en este apartado.
- f. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- g. Los áticos donde estén permitidos.
- h. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo-cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.
- i. Las antenas de telefonía.

ART. 3.1.6. Paramentos al descubierto.

Todos los paramentos de esta naturaleza tengan o no huecos, deberán tratarse forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de fachada.

ART. 3.1.7. Sótanos y semisótanos.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permitirán viviendas en sótano.
2. La altura libre del piso será de 2,20 m y como máximo 2,40 m pudiendo reducirse a 2,00 m bajo vigas o conductos de instalaciones.
3. El plano del pavimento, en cualquier punto del sótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 6 metros bajo la rasante de la acera o terreno. Se permiten dos plantas de sótano como máximo, siempre que se destinen a aparcamiento de coches o instalaciones generales del edificio, como calefacción, acondicionamiento de aire, cajas de ascensores, etc., exigiéndose que en el caso de que el suelo del sótano quede a nivel que no permita el desagüe directo al alcantarillado, se concreten y garanticen las previsiones que se adopten para evitar posibles inundaciones.
4. Salvo que las ordenanzas de zona especificasen lo contrario, están permitidos los sótanos y semisótanos con una ocupación máxima que no sobrepase la planta baja.
5. Los usos permitidos en sótano o semisótano serán espacios no vivideros. En dependencias diferentes al residencial serán espacios que no requieran la estancia de público y siempre vinculados a la planta baja.

ART. 3.1.8. Entreplantas.

No se permiten entreplantas

ART. 3.1.9. Edificabilidad.

1. Se designa con este nombre, la medida de la edificación permitida en una determinada parcela.
2. En la medición de la edificabilidad se incluirán los cuerpos volados así como los sótanos o semisótanos si se destinan a otro uso que no sea el de aparcamiento o de servicios generales del edificio.

En aquel caso, se contabilizará la superficie de zonas destinadas a los usos indicados en el apartado anterior.

3. No se computarán a efectos de edificabilidad, dentro de las parcelas edificables, las construcciones abiertas adosadas o no a la edificación principal, como pérgolas, así como las construcciones permitidas por encima de la altura que regula el artículo correspondiente de estas Normas.
4. Las terrazas o balcones pueden ser volados, de esquina o semivolados, recibiendo el nombre a efectos de edificabilidad de abiertos, cuando toda su superficie esta fuera de la línea de fachada, de esquina cuando dos de sus lados estén remetidos de la línea de fachada en un entrante de esquina del edificio, y por ultimo cerrado cuando parte de la terraza o toda ella este remetida respecto de la fachada del edificio.

Estos tipos y otros equivalentes están permitidos en las ordenanzas, pero su tratamiento en cuanto a la edificabilidad es distinto.

- Las balcones abiertos no cuentan a efectos de edificabilidad.
- Las terrazas cuentan a efectos de edificabilidad por el 50% de la superficie que quede comprendida entre la prolongación de las líneas exteriores de fachadas. La superficie que queda fuera de dichas prolongaciones, no se contabiliza por ser equivalente a balcón abierto.
- Los cuerpos volados cerrados cuentan a efectos de edificabilidad por el 100% de la superficie que ocupen.

Si el balcón queda cerrado en sus laterales por muros o vidrio, su superficie se contabilizará a efectos de edificabilidad, por el 50%.

Los miradores se computarán a todos los efectos como cuerpos volados cerrados.

ART. 3.1.10. Otras Disposiciones específicas.

A. Comercio, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja y siguientes correlativas o bien en edificio exclusivo, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación natural, con cuantía y condiciones iguales a las que serían exigibles al uso residencial.
2. La altura libre mínima de los locales destinados a comercio es de 2,50 m.
3. Cuando la superficie destinada a venta exceda de 150 m², los locales deberán contar con un aseo de acceso al público, con una superficie mínima de 3 m², y unas condiciones higiénicas sanitarias similares a las exigidas para uso residencial.
4. En ningún caso la superficie de venta será inferior de seis metros cuadrados (6 m²).

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como vitrinas, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacén no visitable por el público, y otras dependencias de acceso restringido.

B. Oficinas, Deben cumplir las siguientes condiciones:

1. Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda, asimilándose el número de despachos, salas o espacios de reunión al número de dormitorios de una vivienda.
2. La altura libre mínima de los locales destinados a oficina coincidirá con la de las viviendas.

C. Uso Hotelero. Los establecimientos hoteleros cumplirán la Reglamentación sectorial de la Junta de Extremadura, especialmente aquellos que se localicen en el medio rural estarán a lo dispuesto en Decreto 87/2007, de 8 de mayo, de ordenación y clasificación del alojamiento turístico en el medio rural, y a las siguientes prescripciones comunes para todos los alojamientos rurales, así como a cuanta normativa de carácter sectorial les sea de aplicación en función del su uso estén ubicados o no en suelo urbano.

D. Todos los usos los usos con carácter general deberán cumplir la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada momento.

ART. 3.1.11. Usos pormenorizados.

Uso Residencial (R).

Se distinguen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

- a) Uso Residencial Unifamiliar (RU): aquél que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (pareadas, en hilera o agrupadas) destinándose cada una a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente.
- b) Uso Residencial Plurifamiliar (RP): aquél que se conforma por dos o más viviendas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas.
- c) Uso Residencial Comunitario (RC): aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente a colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como comunidades religiosas o laicas.

Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

- a) Uso Comercial (TC): aquél que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

- b) Uso Hotelero (TH): aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.
- c) Usos de Oficinas (TO): aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- d) Uso Recreativo (TR): aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.



Uso Industrial (I).

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

- a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.
- b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Uso Dotacional (D).

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

- a) Uso de Comunicaciones (D-C): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.
- b) Uso de Zonas Verdes (D-V): aquel uso que comprende los espacios libres y las zonas verdes de titularidad pública o privada, según establezca el planeamiento.

Para las Zonas Verdes Públicas, se estará a lo dispuesto en el número 1 del artículo 30 del presente Reglamento.

- c) Uso de equipamientos (D-E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada.

Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos.

Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Sección 1: Condiciones Edificatorias de Carácter Particular

ART. 3.2.1.1. Ordenanza.

1. ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA

Comprende el enclave tradicional de PINOFRANQUEADO.

Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

3.2.1.1.1. PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa.

- Parcela Mínima: En general se conservará la parcelación existente como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación.
- Para nuevas segregaciones se establecen los siguientes parámetros:

Superficie Mínima: 90 m²

Frente Parcela Mínima: 5 m.

Fondo de Parcela Mínima: 8 m.

Otras Determinaciones: Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no registrarán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

Ninguna de las parcelas existentes registradas o catastradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie como de sus dimensiones de frente y fondo.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo o, en su caso, mejorar su superficie.

- Edificación Alineada:



La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

— Retranqueos: No se permiten retranqueos en ninguna planta. Se permiten entrantes de la portada principal.

— Edificación Libre: No se permite.

Fondo Edificable: El resultante de aplicar la ocupación.

Profundidad Máxima Edificable: La resultante de aplicar la ocupación.

— Superficie Libre: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación.

— Cuerpos Volados: Se permiten los abiertos y balcones, y se prohíben los cerrados en todos los casos. Dentro de los abiertos se permiten, siempre de longitud igual o inferior a 2 m. y separados de los linderos al menos 0,50 m.

Altura Mínima: 3 m

Saliente Máximo: 0,50 m. En calles inferiores a 5 m de ancho, el saliente máximo será un décimo de la luz de la calle.

— Patios: Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m.

Se prohíben los patios abiertos a fachadas.

En los casos que en la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.



— Coeficiente de Ocupación por Planta:

Sobre Rasante:

Planta Baja: 100 %

Resto Plantas: 100 %

— Edificabilidad sobre Rasante: 3 m²/m²

En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.

— Superficie Edificable: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.

— Altura de la Edificación: 10,5 m. medida desde la rasante de vial de la fachada de menor cota y en el punto medio de la misma.

— Altura Total de la Edificación: 13 m

— Altura de las Instalaciones: 2 m

— Altura de Planta Baja:

Altura Máxima: 4 m

Altura Mínima: Conforme a Normativa vigente de aplicación.

— Número de Plantas: 3 Unidades.

— Semisótanos: Se permiten.

— Sótanos: Se permiten.

— Bajocubiertas: Se permiten.

— Condiciones de la edificación:

Espacios Volados: Se prohíben a excepción de aleros, cornisas, impostas y elementos decorativos, que en general, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a 50 cm.



- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma será de 3 m.
- Las cornisas o impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura, con elementos similares de la edificación contigua.
- Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos, impostas, salientes decorativos, etc., Tendrán un grosor máximo de 5 cm medidos desde el plano de fachada.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 40%. Los edificios colindantes a otras edificaciones catalogadas adoptarán las pendientes de las cubiertas de estas.

Se permiten las terrazas en cubierta siempre que no se vean, disponiendo para ello como mínimo de 1,5 m. de retranqueo resuelto con tejado y prohibiéndose la colocación de barandillas o similar.

Cuando el fondo edificado sea mayor de 8 m deberá llevar dos aguas vertiendo a frente y fondo de parcela.

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

No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta ni en balconeras.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado, quedando prohibidas la ejecución de mansardas.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 cm.

El canto máximo de los aleros será de 25 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10 cm.



Canalones y bajantes: Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y el PVC.

Se recomienda colocar los bajantes de recogida de pluviales embebido en el paramento de fachada y descargando a la red de alcantarillado. En caso de ir exento es obligatorio empotrarlo en el muro de fachada al menos desde una altura mínima de 2 m, medidos desde la rasante de la acera. No pudiendo sobresalir del plano de fachada más de 10 cm.

Marquesinas: No se autorizan.

— Condiciones de Composición:

Cubiertas: En las cubiertas inclinadas el material de cobertura habrá de ser teja cerámica en colores rojizos o pardos.

Protecciones y carpinterías: Las carpinterías de fachada de las edificaciones, las de los cerramientos de parcela, y las de cualesquiera otras construcciones visibles desde espacios públicos, se acabarán en colores pardos o marrones, color gris, verde rojo o azul oscuros o negro; o en madera natural. Y no podrán emplearse las de aluminio anodizado en color natural, plata, oro o bronce. Se prohíben las aperturas de ventanas y puertas hacia la vía pública, así como las invasiones con cualquier elemento.

Rótulos: Las placas o anuncios deberán ser individualizados no sobrepasarán al plano de fachada en más de 5 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste.

Toldos: La altura libre mínima del toldo respecto de la rasante o de cualquier elemento de este será igual o superior a 2,50 m.

Otros elementos: Las piezas auxiliares para las instalaciones cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

— Condiciones de los Materiales:

Fachadas: presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural o ladrillo.



Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Protecciones y carpinterías: Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados. Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.
- Acero inoxidable (excepto en los locales de uso no residencial en planta baja)
- Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizará mediante elementos geométricos lineales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

- Blanco.
- Negro mate (RAL 9017)
- Verde Oscuro (RAL 6009)
- Gris oscuro (RAL 7039)
- Rojo Oscuro (RAL 3009)
- Marrón (RAL 8017 y 8025)

Cubiertas: La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica. El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibrocemento.



- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

Cerramientos, muros y vallas: La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

3.2.1.1.2. USOS

ORDENANZA 1. ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA.	
USO PRINCIPAL	
RESIDENCIAL	TODOS
USOS COMPATIBLES (OE)	
TERCIARIO	COMERCIAL HOTELERO OFICINAS RECREATIVO
INDUSTRIAL	ALMACENAJE
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)

(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



3.2.1.1.3. FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA 1. ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA.		
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA		Manzana Densa
USO CARACTERÍSTICO (OE)		Residencial
DEFINICIÓN		
Sector urbano específico y característico del núcleo tradicional siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA		90 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA		5 m
FONDO PARCELA MÍNIMA		8 m
SEPARACIÓN MÍN. LINDEROS ENFRENTADOS		6 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (OE)		
OCUPACIÓN (Sobre rasante)	Planta Baja	100%
	Planta Primera	100%
EDIFICABILIDAD		3 m ² / m ² En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.
ALTURA EDIFICACIÓN		10,5 m
N.º PLANTAS		3 ud.
ALTURA PLANTA BAJA	Máxima	4 m
	Mínima	Conforme Normativa aplicación vigente
RETRANQUEOS		No se permiten



ORDENANZA 1. ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA.		
CUERPOS VOLADOS Abiertos	Altura mín. rasante	3 m
	Saliente máximo	0,50 m o L/10, siendo L luz de la calle, en calles de luz inferior a 5 m
	Ancho máximo	2 m
	Separación a linderos mín.	0,50 m
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN		
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.		
OBSERVACIONES		
1. Las parcelas existentes, registradas o catastradas, con anterioridad a la entrada en vigor de este PGM, no serán consideradas No Edificables por causa de su superficie o dimensiones de frente y fondo. 2. La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones establecidas o, en su caso, mejorar su superficie. 3. Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda. 4. Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas. 5. Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología.		
(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		

ART. 3.2.1.2. ORDENANZA 2. ÁREA TRADICIONAL, RESIDENCIAL EN ALQUERÍAS.

Comprende los ámbitos correspondientes a las Alquerías donde la construcción debe estar integrada con el entorno y la arquitectura tradicional de la zona, con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas y/o adosadas. Se trata de áreas con una tipología constructiva que pueda encuadrar con el entorno, conjugando la arquitectura de las alquerías con el desarrollo propio de nuestro tiempo.

3.2.1.2.1. PARÁMETROS

Tipología: Manzana densa.

- Parcela Mínima: En general se conservará la parcelación existente como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación.
- Para nuevas segregaciones se establecen los siguientes parámetros:

Superficie Mínima: 90 m²



Frente Parcela Mínima: 5 m.

Fondo de Parcela Mínima: 8 m.

Otras Determinaciones: Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberá tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificación, en su caso, originales.

Ninguna de las parcelas existentes registradas o catastradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie como de sus dimensiones de frente y fondo.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo o, en su caso, mejorar su superficie.

— Edificación Alineada:

La edificación se alinearán a vial coincidiendo con el frente de parcela. En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

— Edificación Libre: No se permite.

Fondo Edificable: El resultante de aplicar la ocupación.

Profundidad Máxima Edificable: La resultante de aplicar la ocupación.

— Cuerpos Volados: Se permiten los abiertos y balcones, y se prohíben los cerrados en todos los casos. Dentro de los abiertos se permiten, siempre de longitud igual o inferior a 2 m. y separados de los linderos al menos 0,50 m.

Altura Mínima: 3 m

Saliente Máximo: 0,50 m. En calles inferiores a 5 m de ancho, el saliente máximo será un décimo de la luz de la calle.

— Patios: Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m.



Se prohíben los patios abiertos a fachadas.

En los casos que en la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

— Coeficiente de Ocupación por Planta:

Sobre Rasante:

Planta Baja: 100 %

Resto Plantas: 100 %

— Edificabilidad sobre Rasante: 2 m²/m²

En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.

— Superficie Edificable: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.

— Altura de la Edificación: 7,5 m

— Altura Total de la Edificación: 10 m

— Altura de las Instalaciones: 2 m

— Altura de Planta Baja:

Altura Máxima: 4 m

Altura Mínima: Conforme a Normativa vigente de aplicación.

— Número de Plantas: 2 Unidades más Bajocubierta.

— Semisótanos: Se permiten.

— Sótanos: Se permiten.

— Bajocubiertas: Se permiten.

Condiciones de la edificación:

Espacios Volados: Se prohíben a excepción de aleros, cornisas, impostas y elementos decorativos, que en general, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a 50 cm.
- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma será de 3 m.
- Las cornisas o impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura, con elementos similares de la edificación contigua.
- Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos, impostas, salientes decorativos, etc., Tendrán un grosor máximo de 5 cm medidos desde el plano de fachada.

Cubiertas: Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 40%. Los edificios colindantes a otras edificaciones catalogadas adoptarán las pendientes de las cubiertas de estas.

Se permiten las terrazas en cubierta siempre que no se vean, disponiendo para ello como mínimo de 1,5 m. de retranqueo resuelto con tejado y prohibiéndose la colocación de barandillas o similar.

Cuando el fondo edificado sea mayor de 8 m deberá llevar dos aguas vertiendo a frente y fondo de parcela.

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

No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta ni en balconeras.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado, quedando prohibidas la ejecución de mansardas.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 cm.

El canto máximo de los aleros será de 25 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Canalones y bajantes: Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y el PVC.

Se recomienda colocar los bajantes de recogida de pluviales embebido en el paramento de fachada y descargando a la red de alcantarillado. En caso de ir exento es obligatorio empotrarlo en el muro de fachada al menos desde una altura mínima de 2 m, medidos desde la rasante de la acera. No pudiendo sobresalir del plano de fachada más de 10 cm.

Marquesinas: No se autorizan.

— Condiciones de Composición:

Cubiertas: En las cubiertas inclinadas el material de cobertura habrá de ser teja cerámica en colores rojizos o pardos.

Protecciones y carpinterías: Las carpinterías de fachada de las edificaciones, las de los cerramientos de parcela, y las de cualesquiera otras construcciones visibles desde espacios públicos, se acabarán en colores pardos o marrones, color gris, verde rojo o azul oscuros o negro; o en madera natural. Y no podrán emplearse las de aluminio anodizado en color natural, plata, oro o bronce. Se prohíben las aperturas de ventanas y puertas hacia la vía pública, así como las invasiones con cualquier elemento.

Rótulos: Las placas o anuncios deberán ser individualizados no sobrepasarán al plano de fachada en más de 5 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste.



Toldos: La altura libre mínima del toldo respecto de la rasante o de cualquier elemento de este será igual o superior a 2,50 m.

Otros elementos: Las piezas auxiliares para las instalaciones cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

— Condiciones de los Materiales:

Fachadas: presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural de la zona.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Protecciones y carpinterías: Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados. Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.
- Acero inoxidable (excepto en los locales de uso no residencial en planta baja)
- Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizará mediante elementos geométricos lineales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

- Blanco.
- Negro mate (RAL 9017)
- Verde Oscuro (RAL 6009)
- Gris oscuro (RAL 7039)



- Rojo Oscuro (RAL 3009)
- Marrón (RAL 8017 y 8025)

Cubiertas: La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica. El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

Cerramientos, muros y vallas: La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

3.2.1.2.2. USOS

ORDENANZA 2. ÁREA TRADICIONAL, RESIDENCIAL EN ALQUERÍAS.	
USO PRINCIPAL	
RESIDENCIAL	TODOS
USOS COMPATIBLES (OE)	



ORDENANZA 2. ÁREA TRADICIONAL, RESIDENCIAL EN ALQUERÍAS.	
TERCIARIO	COMERCIAL HOTELERO OFICINAS RECREATIVO
INDUSTRIAL	ALMACENAJE
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)

(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.2.1.2.3. FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA 2. ÁREA TRADICIONAL, RESIDENCIAL EN ALQUERÍAS.		
ÁMBITO DE APLICACIÓN		Según planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA		Manzana Densa
USO CARACTERÍSTICO (OE)		Residencial
DEFINICIÓN		
Sector urbano específico y característico existente en la Alquerías, siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.		
CONDICIONES DE PARCELA		
SUPERFICIE MÍNIMA		90 m²
FRENTE PARCELA MÍNIMA		5 m
FONDO PARCELA MÍNIMA		8 m
SEPARACIÓN MÍN. LINDEROS ENFRENTADOS		6 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (OE)		
OCUPACIÓN (Sobre rasante)	Planta Baja	100%
	Planta Primera	100%



ORDENANZA 2. ÁREA TRADICIONAL, RESIDENCIAL EN ALQUERÍAS.		
EDIFICABILIDAD		2 m ² / m ² En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.
ALTURA EDIFICACIÓN		7,5 m
N.º PLANTAS		2 ud. + Bajocubierta
ALTURA PLANTA BAJA	Máxima	4 m
	Mínima	Conforme Normativa aplicación vigente
RETRANQUEOS		No se permiten
CUERPOS VOLADOS Abiertos	Altura mín. rasante	3 m
	Saliente máximo	0,50 m o L/10, siendo L luz de la calle, en calles de luz inferior a 5 m
	Ancho máximo	2 m
	Separación a linderos mín.	0,50 m
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN		
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.		
OBSERVACIONES		
1. Las parcelas existentes, registradas o catastradas, con anterioridad a la entrada en vigor de este PGM, no serán consideradas No Edificables por causa de su superficie o dimensiones de frente y fondo. 2. La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones establecidas o, en su caso, mejorar su superficie. 3. Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas. 4. Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología.		
(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		

ART. 3.2.1.3. ORDENANZA 3. EXTENSIÓN CONSOLIDADA

Comprende el entorno inmediato al núcleo tradicional de PINOFRANQUEADO.

Se trata de un sector urbano consolidado por la edificación existente, en contacto directo con el núcleo tradicional de la localidad, donde se interrelacionan edificaciones de tipología adosada o aislada indiferentemente.

3.2.1.3.1. PARÁMETROS

Tipología: Edificación adosada o en hilera / Edificación aislada.

— Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 90 m²

Frente Parcela Mín.: 5 m

Fondo de Parcela Mínima: 15 o 12 m cuando la edificación abra a dos viales distintos

Frente de Parcela Máximo: 30 m

Otras Determinaciones: Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberán tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

Ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, tanto por causa de su superficie como de sus dimensiones de frente y fondo, y sea posible la construcción de una vivienda en las condiciones recogidas en el Decreto 113/2009, de la Consejería de Fomento, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

En parcelas inferiores no se autorizará el uso residencial, pero serán autorizables otras construcciones que no contengan vivienda.

— Edificación Alineada:

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto "Retranqueos".

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

— Retranqueos:

Se permite el retranqueo a frente, fondo y laterales, tomándose como valor mínimo: 3 m.

Fondo Edificable: El resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.



Profundidad Máxima Edificable: La resultante de aplicar los parámetros anteriores y la ocupación.

- Cuerpos Volados: Se permiten los abiertos y balcones, y se prohíben los cerrados en todos los casos. Dentro de los abiertos se permiten, siempre de longitud igual o inferior a 2 m. y separados de los linderos al menos 0,50 m.

Altura Mínima: 3 m. desde el punto medio del vuelo.

Saliente Máximo: 0,50 m. En calles inferiores a 5 m de ancho, el saliente máximo será un décimo de la luz de la calle.

En planta primera se permiten, sin limitaciones los que vuelan sobre dominio privado y con las limitaciones establecidas anteriormente para los que lo hacen sobre dominio público.

- Patios:

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m.

En los casos que en la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

- Coeficiente de Ocupación por Planta:

Sobre Rasante: 90 %

Bajo rasante: Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.

- Superficie Edificable: La resultante de aplicar los parámetros de ocupación y edificabilidad.



- Altura de la Edificación: 10,5 m
- Altura Total de la Edificación: 13 m
- Altura de las Instalaciones: 2 m
- Altura de Planta Baja:

Altura Máxima: 4 m

Altura Mínima: Conforme a Normativa vigente de aplicación.

- Número de Plantas: 3 Unidades.
- Semisótanos: Se permiten.
- Sótanos: Se permiten.
- Bajocubiertas: Se permiten.
- Edificabilidad: 2 m²/m² en edificación adosada.

En edificación aislada no se establece, siendo el resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas ordenanzas.

En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.

- Condiciones de la edificación:

Espacios Volados: Se prohíben a excepción de aleros, cornisas, impostas y elementos decorativos, que en general, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a 50 cm.
- La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma será de 3 m.
- Las cornisas o impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura, con elementos similares de la edificación contigua.



- Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos, impostas, salientes decorativos, etc., Tendrán un grosor máximo de 5 cm medidos desde el plano de fachada.

Cubiertas: Las cubiertas serán planas o inclinadas con una pendiente máxima estas últimas del 40%.

Se permiten las terrazas en cubierta siempre que no se vean, disponiendo para ello como mínimo de 1,5 m. de retranqueo resuelto con tejado y prohibiéndose la colocación de barandillas o similar.

Cuando el fondo edificado sea mayor de 8 m deberá llevar dos aguas vertiendo a frente y fondo de parcela. Las cubiertas de las edificaciones en esquina verterán a las dos calles.

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

No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta ni en balconeras.

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernarios y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado.

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos. El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 45 cm.

El canto máximo de los aleros será de 25 cm si no tiene moldura y de 40 cm en caso contrario.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero. La teja volará sobre el alero un máximo de 10 cm.

Canalones y bajantes: Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y el PVC.

Se recomienda colocar los bajantes de recogida de pluviales embebido en el paramento de fachada y descargando a la red de alcantarillado. En caso de ir exento es obligatorio

empotrarlo en el muro de fachada al menos desde una altura mínima de 2 m, medidos desde la rasante de la acera. No pudiendo sobresalir del plano de fachada más de 10 cm. Igualmente se recomienda la solución constructiva que oculta el canalón de posibles vistas, embebiendo el mismo en el plano de cubierta.

Hastiales de cubierta inclinada: Los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas que den a espacios públicos se rematarán de forma que la cubierta también vierta a dicho espacio público, recibiendo este hastial el mismo tratamiento que la fachada.

Marquesinas: No se autorizan.

— Condiciones de Composición:

Cubiertas: En las cubiertas inclinadas el material de cobertura habrá de ser teja cerámica en colores rojizos o pardos.

Protecciones y carpinterías: Las carpinterías de fachada de las edificaciones, las de los cerramientos de parcela, y las de cualesquiera otras construcciones visibles desde espacios públicos, se acabarán en colores pardos o marrones, color gris, verde rojo o azul oscuros o negro; o en madera natural. Y no podrán emplearse las de aluminio anonizado en color natural, plata, oro o bronce. Se prohíben las aperturas de ventanas y puertas hacia la vía pública, así como las invasiones con cualquier elemento.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

Rótulos: Las placas o anuncios deberán ser individualizados no sobrepasarán al plano de fachada en más de 5 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste.

Toldos: La altura libre mínima del toldo respecto de la rasante o de cualquier elemento de este será igual o superior a 2,50 m.

Otros elementos: Las piezas auxiliares para las instalaciones cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

— Condiciones de los Materiales:

Fachadas: Presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural o ladrillo. Se permiten aplacados en colores claros, mates y semirrugosos.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

En las soluciones de recercado de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Protecciones y carpinterías: Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados. Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción de:

- Aluminio en su color o anodizado en bronce, oro o plata.
- Acero inoxidable (excepto en los locales de uso no residencial en planta baja)
- Las rejas y elementos de protección de los huecos se realizará mediante elementos geométricos lineales trabados de hierro o forja.

Los colores autorizados en protecciones y carpinterías serán de las siguientes tonalidades:

- Blanco.
- Negro mate (RAL 9017)
- Verde Oscuro (RAL 6009)
- Gris oscuro (RAL 7039)



- Rojo Oscuro (RAL 3009)
- Marrón (RAL 8017 y 8025)

Cubiertas: La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica. El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

3.2.1.3.2. USOS

ORDENANZA 3. EXTENSIÓN CONSOLIDADA	
USO PRINCIPAL	
RESIDENCIAL	TODOS



ORDENANZA 3. EXTENSIÓN CONSOLIDADA	
USOS COMPATIBLES (OE)	
TERCIARIO	COMERCIAL HOTELERO OFICINAS RECREATIVO
INDUSTRIAL	ALMACENAJE
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)

(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.2.1.3.3. FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA 3. EXTENSIÓN CONSOLIDADA	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada o en hilera / Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO (OE)	Residencial
DEFINICIÓN	
Sector urbano consolidado por la edificación existente, en contacto directo con el núcleo tradicional disponiéndose edificaciones de tipología adosada o aislada.	
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	90 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA	5 m
FONDO PARCELA MÍNIMA	Adosada: 15 m / 12 m en edificios abiertos a dos viales
FRENTE DE PARCELA MÁXIMO	Aislada: 30 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (OE)	
OCUPACIÓN (Sobre rasante)	90%



ORDENANZA 3. EXTENSIÓN CONSOLIDADA		
EDIFICABILIDAD		Adosada: 2 m ² / m ² En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.
ALTURA EDIFICACIÓN		10,5 m
N.º PLANTAS		3ud.
ALTURA PLANTA BAJA	Máxima	4 m
	Mínima	Conforme Normativa aplicación vigente
RETRANQUEOS		Frente, fondo y laterales mínimo: 3 m
CUERPOS VOLADOS Abiertos	Altura mín. rasante	3 m
	Saliente máximo	0,50 m o L/10, siendo L luz de la calle, en calles de luz inferior a 5 m
	Ancho máximo	2 m
	Separación a linderos mín.	0,50 m
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN		
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.		
OBSERVACIONES		
1. En agregaciones de parcelas para uso dotacional público no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo de estas ordenanzas. 2. Para uso residencial no se admitirán parcelas anteriores a las ordenanzas de superficie inferior a 40 m² para Edificación adosada y de 150 m² para Edificación aislada. No obstante se admitirán para usos distintos del residencial. 3. Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda. 4. Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas. 5. Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología. (OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		

ART. 3.2.1.4. ORDENANZA 4. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN ADOSADA

Edificación de viviendas unifamiliares adosadas por los linderos laterales.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General Municipal, no quedan obligadas al cumplimiento de las condiciones particulares de parcelación, posición, ocupación y volumen.

En caso de sustitución de la edificación podrán producirse las condiciones anteriores actuales o bien adaptarse a las establecidas en este Plan, sin superar la edificabilidad anterior.

3.2.1.4.1. PARÁMETROS

Tipología: Edificación en hilera o adosada.

— Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 90 m²

Frente Parcela Mínima: 5 m

Fondo de Parcela Mínima: 15 o 12 m cuando la edificación abra a dos viales distintos

Otras Determinaciones: Cuando se agreguen dos o más parcelas para uso dotacional público, no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberán tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

Ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo, siempre que su superficie supere los 40 m² y sea posible la construcción de una vivienda en las condiciones recogidas en el Decreto 113/2009, de la Consejería de Fomento, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

— Edificación Alineada:

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto "Retranqueos".

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

— Retranqueos:



Se permite el retranqueo respecto a la alineación exterior de fachada con las siguientes condiciones:

Serán retranqueos completos por manzanas completas o frentes de calle.

Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.

Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones, o en su defecto en caso de contradicciones o discordancias los servicios técnicos municipales determinarán de manera razonada la alineación.

Se permiten entrantes de la portada principal.

- Fondo Edificable: El resultante de la aplicación de los parámetros anteriores y la ocupación.
- Superficie Libre: El espacio libre de parcela será de uso exclusivo de las viviendas, tendrá acceso desde el exterior y este podrá utilizarse como jardín, espacios de juegos o deportivos o bien adaptarse para utilización como aparcamiento exclusivo para el propietario.

El espacio libre de parcela deberá vallarse o diferenciarse del espacio público, siendo obligación de los propietarios el correcto mantenimiento y ornato de las instalaciones ubicadas en el espacio libre de parcela.

- Cuerpos Volados: Se permiten los abiertos y balcones, y se prohíben los cerrados en todos los casos. Dentro de los abiertos se permiten, siempre de longitud igual o inferior a 2 m. y separados de los linderos al menos 0,50 m.

Altura Mínima: 3 m

Saliente Máximo: 0,50 m. En calles inferiores a 5 m de ancho, el saliente máximo será un décimo de la luz de la calle.

- Patios:

Se permiten patios de vivienda, que tendrán unas dimensiones tales que permitan la inscripción de un círculo de diámetro igual a 3 m.

En los casos que en la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos translúcidos que garanticen la iluminación natural del local.



Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas en edificios con dimensiones inferiores a la mínima establecida podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras de rehabilitación total que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

— Coeficiente de Ocupación por Planta:

Sobre rasante: La superficie máxima de ocupación será del 90% del total de la superficie neta de la parcela.

Bajo rasante: Se permite la construcción de una única planta bajo rasante.

— Superficie Edificable: Se establece una edificabilidad máxima de: $2\text{m}^2/\text{m}^2$.

— Altura de la Edificación: 7,5 m

— Altura Total de la Edificación: 10 m

— Número de Plantas: 2 Unidades más Bajocubierta.

— Semisótanos: Se permiten.

— Sótanos: Se permiten.

— Bajocubiertas: Se permiten.

— Edificabilidad: $2\text{ m}^2/\text{m}^2$.

En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.

— Condiciones de edificación:

Cubiertas: Las cubiertas serán de composición libre. En cubiertas inclinadas, la pendiente de los faldones estará comprendida entre el 25% (14º) y 60% (31º) medidos sobre la horizontal.

Todos los elementos contruidos estarán bajo la envolvente de los 60º, desde la parte superior del alero.



El peto de la cubierta plana tendrá una altura máxima de 1,20.

Marquesinas: No se permiten.

— Condiciones de composición:

Fachadas: La composición de la fachada y huecos será libre. No obstante se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales.

Las paredes medianeras, que queden al descubierto recibirán el mismo tratamiento que la fachada.

En el caso de una única promoción de viviendas adosadas, se prohíbe rematar los extremos abiertos a vial mediante hastiales o muros piñones ciegos.

Protecciones y carpinterías: Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

- Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno. Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.
- Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro.
- Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada elementos de protección.
- Los capialzados de las persianas enrollables, de existir, deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

Cubiertas: La composición de las cubiertas será la establecida en apartado correspondiente de este articulado. Dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con la fachada y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en metal y los prefabricados de hormigón o fibrocemento.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 60m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente macho-

nes, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

Rótulos: Las placas o anuncios deberán ser individualizados no sobrepasarán al plano de fachada en más de 5 cm, se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de éste. No se permiten los rótulos tipo banderín o de banderola.

Otros elementos: Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc., se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

Toldos: Los toldos en planta baja podrán instalarse únicamente en locales comerciales. Sólo podrán instalarse en las calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de la fachada, medido entre alineaciones, sea igual o superior a 5 m. El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,50 m y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m de ancho.

En plantas de piso lo toldos no llevará vuelo.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

Se prohíben los colores estridentes.

Se prohíben los toldos de plástico brillante.

— Condiciones de los materiales:

Fachadas: La composición de fachadas será libre, prohibiéndose la utilización de cualquier tipo de material brillante, en colores estridentes o similares.

Protecciones y carpinterías: Los materiales, texturas y color de protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a los tradicionalmente empleados.



Cubiertas: La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica. Prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien se realicen de nueva factura en este material. La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

3.2.1.4.2. USOS

ORDENANZA 4. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN ADOSADA	
USO PRINCIPAL	
RESIDENCIAL	TODOS
USOS COMPATIBLES (OE)	
TERCIARIO	COMERCIAL HOTELERO OFICINAS RECREATIVO
INDUSTRIAL	ALMACENAJE
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)

**ORDENANZA 4. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN ADOSADA**

(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.2.1.4.3. FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA 4. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN ADOSADA	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación adosada o en hilera
USO CARACTERÍSTICO (OE)	Residencial
DEFINICIÓN	
Sector urbano en el que predomina la edificación adosada por sus linderos laterales.	
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	90 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA	5 m
FONDO PARCELA MÍNIMA	15 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (OE)	
OCUPACIÓN (Sobre rasante)	90%
EDIFICABILIDAD	2 m ² / m ² En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.
ALTURA EDIFICACIÓN	7,5 m
N.º PLANTAS	2 ud. + Bajocubierta
RETRANQUEOS	Se permiten según condiciones recogidas para las presentes ordenanzas



ORDENANZA 4. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN ADOSADA		
CUERPOS VOLADOS Abiertos	Altura mín. rasante	3 m
	Saliente máximo	0,50 m o L/10, siendo L luz de la calle, en calles de luz inferior a 5 m
	Ancho máximo	2 m
	Separación a linderos mín.	0,50 m
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN		
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.		
OBSERVACIONES		
1. En agregaciones de parcelas para uso dotacional público no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo de estas ordenanzas. 2. Para uso residencial no se admitirán parcelas anteriores a las ordenanzas de superficie inferior a 40 m². No obstante se admitirán para usos distintos del residencial. 3. Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda. 4. Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas. 5. Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología. (OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL		

ART. 3.2.1.5. ORDENANZA 5. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA

Comprende los ámbitos correspondientes a suelos en parte colmatados y en parte vacantes, con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o pareadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye la característica principal que la configura. Se trata de áreas destinadas a albergar desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario de este Plan General es su consolidación, actualizando y regularizando su situación con los parámetros dispuestos por la legislación vigente.

Se organiza una trama de trazado viario bien estructurado y conectado con las áreas más centrales de forma que se configure un recorrido de acceso.

3.2.1.5.1. PARÁMETROS

Tipología: Vivienda Unifamiliar Aislada.

— Parcela Mínima:



Superficie Mínima: Aislada: 300 m²

Aislada pareada: 150 m²

Frente Parcela Mínima: Aislada: 12 m

Aislada pareada: 8 m

Fondo de Parcela Mínima: 12 m

Frente máximo de parcela: 30 m

Otras determinaciones: Para uso dotacional o servicio público, no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo establecidas en este punto. La nueva edificación o la intervención sobre la edificación existente deberán tener la referencia en altura de aleros y diferenciación volumétrica de la parcelación y edificaciones cercanas o colindantes.

Ninguna parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General Municipal será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo, siempre que su superficie supere los 150 m². En parcelas inferiores no se autorizará el uso residencial, pero serán autorizables otras construcciones que no contengan vivienda.

Se admitirán construcciones pareadas siempre que mantengan una volumetría semejante y formen parte de un único proyecto y se ejecuten simultáneamente

— Edificación Retranqueada:

Se cumplirán las prescripciones relativas a retranqueos, que se enumeran en el punto "Retranqueos". Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

— Retranqueos:

Se establece un retranqueo obligatorio a los linderos con las siguientes condiciones:

Distancia Lateral: 3 m

Distancia en Frente y Fondo: 3 m

— Fondo Edificable: No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones mínimas de retranqueo establecidas en el punto anterior.



- Superficie Libre: El espacio libre de parcela viene definido por la superficie no ocupada por la edificación. Este espacio deberá ajardinarse y arbolarse. En todo caso, deberá respetarse y mantenerse el arbolado existente en estos suelos, ya sean construidos a la entrada en vigor de estas Normas o no, debiendo en este último caso efectuar las pertinentes labores de trasplante en las mismas si el arbolado existente impidiera la aplicación de las condiciones de ocupación aquí expresadas.
- Cuerpos Volados: No se permiten cuerpos volados en planta baja. En planta primera se permiten, sin limitaciones los que vuelan sobre dominio privado y con las limitaciones establecidas con carácter general para los que lo hacen sobre dominio público.
- Patios: Se permite la solución tipológica de casa-patio, en la cual la edificación principal rodea al menos en tres de sus lados a un espacio abierto central. Este espacio deberá ir descubierto y la dimensión mínima de sus lados será de 5m.
- Coeficiente de Ocupación por Planta:
 - Sobre Rasante: La superficie máxima de ocupación será del 75 % del total de la superficie neta de la parcela.
 - Bajo rasante: Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.
- Superficie Edificable: No se establece, será resultado de aplicación de las condiciones de posición y volumen de estas ordenanzas.
- Altura de la Edificación: 7,5 m
- Altura total de la Edificación: 10 m
- Número de Plantas: 2 Unidades más Bajocubierta.
- Semisótanos: Se permiten.
- Sótanos: Se permiten.
- Bajocubiertas: Se permiten.
- Edificabilidad: 1,5 m²/m².

En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.

— Condiciones de edificación:

Cubiertas: Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas ó inclinadas.

Cubiertas planas: Se deberá rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 120 cm. Se prohíben soluciones de remate que incorporen balaustradas, barandillas o elementos transparentes.

Cubiertas Inclinadas:

Las cubiertas serán de composición libre. En cubiertas inclinadas, la pendiente de los faldones estará comprendida entre el 25% (14º) y 60% (31º) medidos sobre la horizontal.

Todos los elementos contruidos estarán bajo la envolvente de los 60º, desde la parte superior del alero

Marquesinas: Se permiten.

— Condiciones de Composición:

Fachadas: La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales.

Las paredes medianeras, que queden al descubierto recibirán el mismo tratamiento que la fachada.

Protecciones y carpinterías: Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

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

Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.

Cubiertas:

La composición de las cubiertas será libre.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con la fachada y cubiertas.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60 m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

— Condiciones de los Materiales:

Fachadas: Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural o ladrillo, en las soluciones constructivas ornamentales tradicionales (aleros, impostas, molduras, recercados de huecos etc.). Justificando adecuadamente en el diseño general las condiciones del entorno del edificio.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

En las soluciones de recercados de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados y brillantes

Protecciones y carpinterías: Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales.

Cubiertas: La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica. Prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.



Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con éstas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

3.2.1.5.2. USOS

ORDENANZA 5. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA	
USO PRINCIPAL	
RESIDENCIAL	TODOS
USOS COMPATIBLES (OE)	
TERCIARIO	COMERCIAL HOTELERO OFICINAS RECREATIVO
INDUSTRIAL	ALMACENAJE
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)

(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3.2.1.5.3. FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA 5. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación aislada
USO CARACTERÍSTICO (OE)	Residencial
DEFINICIÓN	



ORDENANZA 5. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA			
Áreas destinadas a albergar desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario es su consolidación, actualizando y regularizando su situación con los parámetros dispuestos por la presente.			
CONDICIONES DE PARCELA			
SUPERFICIE MÍNIMA		Aislada: 300 m² Aislada pareada: 150 m²	
FRENTE PARCELA MÍNIMA		Aislada: 12 m Aislada pareada: 8 m	
FRENTE DE PARCELA MÁXIMO		30 m	
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (OE)			
OCUPACIÓN (Sobre rasante)		75 %	
EDIFICABILIDAD		1,5 m²/m². En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.	
ALTURA EDIFICACIÓN		7,5 m	
N.º PLANTAS		2 ud. + Bajocubierta	
RETRANQUEOS	Obligatorios	Lateral mínimo: 3 m	
		Frente y fondo mínimo: 3 m	
CUERPOS VOLADOS Abiertos	Planta Baja	No se permiten	
	Planta Primera	Vuelo s/ dominio privado	Sin limitaciones
		Vuelo s/ dominio público	Condiciones edificación adosada
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN			
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.			
OBSERVACIONES			

**ORDENANZA 5. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA**

1. En agregaciones de parcelas para uso dotacional público no regirán las condiciones de superficie, frente y fondo de estas ordenanzas.
2. Para uso residencial no se admitirán parcelas anteriores a las ordenanzas de superficie inferior 150 m². No obstante se admitirán para usos distintos del residencial.
3. Se permiten entrantes en la portada principal de la vivienda.
4. Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas.
5. Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología.

(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**ART. 3.2.1.6. ORDENANZA 6. INDUSTRIAL COMPATIBLE**

Están constituidos estos suelos por pequeñas industrias, talleres y almacenes. Edificación consolidada en naves industriales aisladas o adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva del solar. Situadas tanto en zonas de ordenanza exclusiva como en otros ámbitos del suelo urbano.

3.2.1.6.1. PARÁMETROS

— Parcela Mínima:

Superficie Mínima: 300 m²

Frente Parcela Mínima: 10 m

Fondo de Parcela Mínima: 15 m

Separación Mínima entre Linderos Enfrentados: 5 m

Otras Determinaciones: La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo, o mejorar su superficie.

Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

— Edificación Retranqueada: Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

— Fondo Edificable: Sin límite.



- Patios: Las dimensiones del patio permitirán inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la mitad de la altura de la edificación más alta que lo delimite, con un mínimo de 3 m.
- Coeficiente de Ocupación por Planta: El coeficiente máximo de Ocupación será un 80%
- Edificabilidad sobre Rasante: 1,5 m²/m²

En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.

- Altura de la Edificación: 10 m. a cumbrera. Se permitirá una altura mayor si se justifica su necesidad para instalaciones concretas necesarias en un determinado proceso industrial.
- Altura Total de la Edificación: 12 m. Salvo justificación en proceso industrial y/o por necesidades de producción.
- Altura Mínima de Planta Baja: 3,6 m.
- Cubiertas: Podrán ser planas o inclinadas
- Bajocubiertas: No se permiten.
- Número de Plantas: 2 Unidades
- Condiciones de Composición:

Fachadas: La composición de las fachadas y huecos será libre.

Cubiertas: La composición de las cubiertas será libre.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1,00 m de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura, hasta un máximo de 2,70m.

- Condiciones de los Materiales:

Fachadas: Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados habitualmente para uso industrial, placa de hormigón, bloque visto, fábricas revestidas, etc.



Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

Cubiertas: Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- Chapas metálicas en su color.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio.

La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con estas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

3.2.1.6.2. USOS

ORDENANZA 6. INDUSTRIAL COMPATIBLE	
USO PRINCIPAL	
INDUSTRIAL	TODOS
USOS COMPATIBLES (OE)	
TERCIARIO	COMERCIAL HOTELERO OFICINAS RECREATIVO
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS (EN TODAS SUS FORMAS)

(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL



3.2.1.6.3. FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA 6. INDUSTRIAL COMPATIBLE	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación aislada / Edificación adosada
USO CARACTERÍSTICO (OE)	Industrial
DEFINICIÓN	
Áreas constituidos por pequeñas industrias, talleres y almacenes, consolidadas por la edificación existente, de tipología aislada o adosada invariablemente, con ocupación intensiva del solar.	
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ²
FRENTE PARCELA MÍNIMA	10 m
FONDO PARCELA MÍNIMA	15 m
SEPARACIÓN MÍN. LINDEROS ENFRENTADOS	5 m
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (OE)	
OCUPACIÓN (Sobre rasante)	80%
EDIFICABILIDAD	1,5 m ² / m ² En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la Edificabilidad detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.
ALTURA EDIFICACIÓN	10 m
ALTURA TOTAL EDIFICACIÓN	12 m
ALTURA MÍN. PLANTA BAJA	3,60 m
N.º PLANTAS	2 ud.
RETRANQUEOS	Se permiten sin limitaciones debidamente justificados.
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN	

**ORDENANZA 6. INDUSTRIAL COMPATIBLE**

Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.

OBSERVACIONES

1. Los patios cumplirán una dimensión mínima tal que en los mismos se pueda inscribir un círculo de diámetro $\geq H/2$, siendo H la altura máx. de las edificaciones que lo limitan, con una dimensión mínima de 3 m.

2. No se permiten bajocubiertas.

(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

ART. 3.2.1.7. ORDENANZA 7. EDIFICACIÓN DOTACIONAL.

Es de aplicación lo dispuesto en esta ordenanza a las parcelas destinadas al uso equipamientos en todas sus formas independientemente de la titularidad pública o privada, en las zonas calificadas como red viaria y zonas verdes únicamente se permiten las edificaciones vinculadas a obras públicas y/o mobiliario urbano, incluso fuentes ornamentales y construcciones auxiliares.

3.2.1.7.1. PARÁMETROS

Tipología: Dotacional en todas sus formas

— Parcela Mínima:

No se limita, la resultante de la documentación gráfica y necesaria para su fin.

— Retranqueos:

Se permiten.

— Cuerpos Volados:

Se permiten.

— Patios:

Se permiten

— Coeficiente de Ocupación por Planta:

Sobre Rasante: La superficie máxima de ocupación será del 80% del total de la superficie neta de la parcela.



Bajo rasante: Se permite la construcción de una única planta bajo rasante: sótano o semisótano.

- Altura de la Edificación: 7,5 m, a excepción de las existentes a la fecha de aprobación de este plan que mantendrán como altura de la edificación la que dispongan.
- Altura total de la Edificación: 10 m, excepción de las existentes a la fecha de aprobación de este plan que mantendrán como altura total de la edificación la que dispongan.
- Número de Plantas: 2 Unidades, excepción de las existentes a la fecha de aprobación de este plan que mantendrán como numero de alturas la que dispongan.
- Semisótanos: Se permiten.
- Sótanos: Se permiten.
- Condiciones de edificación:

Cubiertas: Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante cubiertas planas ó inclinadas.

Cubiertas planas:

Se deberá rematar mediante antepecho de obra opaco, de una altura máxima de 120 cm. Se prohíben soluciones de remate que incorporen balaustradas, barandillas o elementos transparentes.

Cubiertas Inclinadas:

Podrán abrirse en el plano de la cubierta lucernario y ventanas practicables en cubierta enrasadas con el faldón del tejado. La pendiente de los faldones estará comprendida entre el 25% (14º) y 60% (31º) medidos sobre la horizontal.

Marquesinas: Se permiten.

- Condiciones de Composición:

Fachadas: La composición de la fachada y huecos será libre. Aunque se recomienda ajustar la composición de la fachada según criterios de integración y respeto con las edificaciones tradicionales. Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales.

Las paredes medianeras, que queden al descubierto recibirán el mismo tratamiento que la fachada.

Protecciones y carpinterías: Las carpinterías de los huecos deberán cumplir las siguientes condiciones complementarias:

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

Los elementos de carpintería y cerramiento deben ser comunes y unitarios para todo el inmueble, excepto en los huecos de acceso al edificio que podrán tener características singulares.

Cubiertas:

La composición de las cubiertas será la establecida en el artículo 18.2 "Cubiertas" de esta normativa, dentro de estos condicionantes su diseño y composición serán libres.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con la fachada y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos prefabricados de hormigón o fibrocemento.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 0,60 m de muro de fábrica. Se podrán disponer igualmente machones, pilastras o pies derechos del material distantes entre sí más de 2 m, con una altura máxima de 2,20 m.

A partir de los 0,60 m de altura de cerramiento macizo obligatorio, se podrán instalar perfiles metálicos, celosías o elementos vegetales hasta conseguir cerramientos de mayor altura, o bien continuar los muros de igual fábrica en este caso no se podrán sobrepasar los 2,20 m de altura.

— Condiciones de los Materiales:

Fachadas: Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural o ladrillo, en las soluciones constructivas ornamentales tradicionales (aleros, impostas, molduras, recercados de huecos etc.). Justificando adecuadamente en el diseño general las condiciones del entorno del edificio.

Se prohíben fachadas de ladrillo a cara vista, o que recurran masivamente al empleo de este material.

Se recomienda el uso de revocos y pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares, así como la utilización de enfoscados con árido de grano medio y grueso.

En las soluciones de recercados de huecos, zócalos y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

Protecciones y carpinterías: Para cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales.

Cubiertas: La cobertura de las cubiertas inclinadas se realizará con teja cerámica. El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Grises y negros.
- Fibrocemento.
- Tela asfáltica tratada para uso en exteriores.
- Recubrimientos metálicos.
- Teja de hormigón.

Cerramientos de parcela: celosías, muros y vallas: La parte de fábrica se adecuará a los colores señalados para las fachadas y formarán conjunto con éstas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica de elementos de rejería o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, las mallas metálicas, el mallazo plástico, el vidrio o el P.V.C en planchas. Asimismo se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.



3.2.1.7.2. USOS

ORDENANZA 7. EDIFICACIÓN DOTACIONAL	
USO PRINCIPAL	
DOTACIONAL	TODOS

3.2.1.7.3. FICHA CONDICIONES EDIFICATORIAS

ORDENANZA 7. EDIFICACIÓN DOTACIONAL	
ÁMBITO DE APLICACIÓN	Según planos de ordenación
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA	Edificación dotacional
USO CARACTERÍSTICO (OE)	Dotacional
DEFINICIÓN	
Parcelas destinadas a albergar dotaciones en todas sus formas.	
CONDICIONES DE PARCELA	
SUPERFICIE MÍNIMA	No se limita
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO (OE)	
OCUPACIÓN (Sobre rasante)	80%
EDIFICABILIDAD	1.5 m ² /m ² En caso de corresponder la presente ordenanza a zonas dentro de unidades de actuación se tomará la Edificabilidad detallada expresamente en las Fichas Urbanísticas de las distintas unidades de actuación.
ALTURA EDIFICACIÓN	7,5 m excepto las existentes, que mantendrán la consolidada al día aprobación de presente Plan General.
N.º PLANTAS	2 ud. excepto las existentes, que mantendrán la consolidada al día aprobación de presente Plan General.



ORDENANZA 7. EDIFICACIÓN DOTACIONAL			
RETRANQUEOS		Se permiten	
CUERPOS VOLADOS Abiertos	Planta Baja	No se permiten	
	Planta Primera	Vuelo s/ dominio privado	Sin limitaciones
		Vuelo s/ dominio público	Condiciones edificación adosada
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN			
Las recogidas en el apartado anterior para el presente ámbito de aplicación.			
OBSERVACIONES			
1. Los patios, en general, cumplirán con las prescripciones que para los mismos disponga la Normativa vigente referente a las condiciones de habitabilidad mínimas.			
2. Se permiten sótanos y semisótanos en la presente tipología.			
(OE) ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			



ANEXO 1. MATRIZ DE USOS.

MATRIZ DE USOS												
ORDENANZAS/ USOS	RESIDENCIAL (R)			TERCIARIO (T)				INDUSTRIAL (I)		DOTACIONAL (D)		
	Unifamiliar (RU)	Plurifamiliar (RP)	Residencial Comunitario (RC)	Comercial (TC)	Hotelero (TH)	Oficinas(TO)	Recreativo (TR)	Productivo (IP)	Almacenaje (IA)	Comunicaciones (D-C)	Zonas Verdes (D-V)	Equipamientos (D-E)
01. ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA	PRINCIPAL			COMPATIBLE				PROHIBIDO	COMPATIBLE	COMPATIBLE		
02. ÁREA TRADICIONAL, RESIDENCIAL EN ALQUERÍAS	PRINCIPAL			COMPATIBLE				PROHIBIDO	COMPATIBLE	COMPATIBLE		
03. EXTENSIÓN CONSOLIDADA	PRINCIPAL			COMPATIBLE				PROHIBIDO	COMPATIBLE	COMPATIBLE		
04. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN ADOSADA	PRINCIPAL			COMPATIBLE				PROHIBIDO	COMPATIBLE	COMPATIBLE		
05. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA	PRINCIPAL			COMPATIBLE				PROHIBIDO	COMPATIBLE	COMPATIBLE		
06. INDUSTRIAL COMPATIBLE	PROHIBIDO			COMPATIBLE				PRINCIPAL		COMPATIBLE		
07. EDIFICACIÓN DOTACIONAL	PROHIBIDO			PROHIBIDO				PROHIBIDO		PRINCIPAL		

ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Conforme al artículo 69 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el objeto de un Plan General Municipal es determinar la ordenación del territorio del Municipio, distinguiendo determinaciones de ordenación estructural y detallada, y organizando la gestión de su ejecución. Ello supone el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría de suelo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad en cada situación y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

El presente Plan General Municipal establece estas determinaciones, cumpliendo los objetivos señalados en el punto 3 del mencionado artículo, tal y como se describe en la presente memoria.

1.2. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN GENERAL

Según lo establecido en el artículo 75 de la LSOTEX, el contenido documental del Plan General está integrado por:

- a) Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.
- b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.
- c) Evaluación de Impacto ambiental: Desarrollada como parte de la Memoria Justificativa.
- d) Planos de Información: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.

PLANOS DE INFORMACIÓN PGM PINOFRANQUEADO.

I-1.1. ESTRUCTURA TERRITORIAL: ESPACIOS PROTEGIDOS.

I-1.2. ESTRUCTURA TERRITORIAL: VALORACIÓN DEL TERRITORIO.

I-1.3. ESTRUCTURA TERRITORIAL: ALTIMETRÍA Y GEOMORFOLOGÍA.

I-1.4. ESTRUCTURA TERRITORIAL: ECOSISTEMAS Y PAISAJES.

I-1.5. ESTRUCTURA TERRITORIAL: EDIFICIOS Y CONJUNTOS URBANOS PROTEGIDOS POR SU VALOR.

I-1.6. ESTRUCTURA TERRITORIAL: VALORES AMBIENTALES.

I-2.1. PLANEAMIENTO ACTUAL Y ESTRUCTURA URBANA.

I-2.2. ESTRUCTURA URBANA: CALLEJERO Y N.º DE GOBIERNO.

I-2.3- ESTRUCTURA URBANA: CALLEJERO Y N.º DE GOBIERNO: ALDEHUELA, AVELLANAR Y CASTILLO.

I-2.4. ESTRUCTURA URBANA: CALLEJERO Y N.º DE GOBIERNO: ERÍAS Y HORCAJO.

I-2.5. ESTRUCTURA URBANA: CALLEJERO Y N.º DE GOBIERNO: MESEGAL, MUELA Y OVEJUELA.

I-2.6. ESTRUCTURA URBANA: CALLEJERO Y N.º DE GOBIERNO: ROBLEDO Y SAUCEDA.

I-3.1. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

I-3.2. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA: CASCO URBANO.

I-4.1. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: EQUIPAMIENTOS Y RED DE ABASTECIMIENTO.

I-4.2. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED DE SANEAMIENTO.

I-4.3. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: ESTADO DE LA RED VIARIA ACTUAL.

I-4.4.1. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: EQUIPAMIENTOS Y RED DE ABASTECIMIENTO. ALDEHUELA, AVELLANAR Y CASTILLO.

I-4.4.2. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: EQUIPAMIENTOS Y RED DE ABASTECIMIENTO. ERÍAS Y HORCAJO.

I-4.4.3. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: EQUIPAMIENTOS Y RED DE ABASTECIMIENTO. MESEGAL Y MUELA.

I-4.4.4. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: EQUIPAMIENTOS Y RED DE ABASTECIMIENTO. OVEJUELA Y ROBLEDO.

I-4.4.5. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: EQUIPAMIENTOS Y RED DE ABASTECIMIENTO. SAUCEDA.

I-4.5.1- ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED DE SANEAMIENTO. ALDEHUELA, AVELLANAR Y CASTILLO.

I-4.5.2. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED DE SANEAMIENTO. ERÍAS Y HORCAJO.

I-4.5.3. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED DE SANEAMIENTO. MESEGAL Y MUELA.

I-4.5.4. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED DE SANEAMIENTO. OVEJUELA Y ROBLEDO.

I-4.5.5. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: RED DE SANEAMIENTO. SAUCEDA.

I-4.6. ESTRUCTURA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS: ESTADO DE LA RED VIARIA ACTUAL.

- e) Planos de Ordenación: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.

Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

PLANOS DE ORDENACIÓN PGM DE PINOFRANQUEADO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

OE-1.1. CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

OE-1.2. CLASIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL TÉRMINO NO URBANIZABLE.

OE-2. USOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

OE-3. SISTEMAS GENERALES DEL SUELO URBANO DE PINOFRANQUEADO.

OE-4.1. BIENES CATALOGADOS. SUELO URBANO.

OE-4.2. BIENES CATALOGADOS. TÉRMINO MUNICIPAL.

ORDENACIÓN DETALLADA:

OD-5.1. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ALINEACIÓN Y ALTURAS.

OD-5.2. ALINEACIONES ALQUERÍAS.

OD-6.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN 1 Y 2.

OD-6.2.- UNIDADES DE ACTUACIÓN 3 Y 4.

OD-6.3.- UNIDADES DE ACTUACIÓN 5 Y 6.

OD-6.4. UNIDADES DE ACTUACIÓN 7 Y 8.

OD-6.5. UNIDADES DE ACTUACIÓN 9, 10 Y 11.

OD-6.6. UNIDADES DE ACTUACIÓN 12, 13, 14 Y 15.

OD-6.7. UNIDADES DE ACTUACIÓN 16, 17 Y 18.

OD-6.8. UNIDADES DE ACTUACIÓN 19, 20 Y 21.

OD-6.9. UNIDADES DE ACTUACIÓN 22.

OD-7.1. RED DE ABASTECIMIENTO.

OD-7.2. RED DE SANEAMIENTO.

OD-7.3. RED DE ELÉCTRICA Y AP.

Correspondiendo los denominados OE a la Ordenación Estructural y los OD a la Ordenación Detallada.

f) Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

Como documentación anexa a las Normas Urbanísticas figura el siguiente documento:

— Matriz de usos: Define las situaciones de compatibilidad que se establecen entre los distintos usos asignados a las diferentes zonas de la ordenación (Anexo I).

g) Catálogo de Bienes Protegidos: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos.

2. LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

2.1. PRINCIPALES PROPUESTAS DE ORDENACIÓN

Uno de los criterios que preside la redacción del Plan General en el caso de un pequeño municipio como Pinofranqueado, es la definición de un modelo de poblamiento, interrelacionándolo con las componentes ambientales, arquitectónicas, infraestructurales, funcionales y en particular, asegurando la pervivencia de los invariantes tradicionales de la arquitectura, la ocupación y usos del suelo.

La formulación del Plan implica la adopción de una propuesta de ordenación del territorio que debe contemplar tres elementos fundamentales:

- a) El diseño de los elementos clave de la estructura urbana.
- b) Las previsiones de transformación de los tejidos existentes y de crecimiento que vincule un programa ejecutivo a unas capacidades de inversión reales.
- c) Las previsiones de salvaguarda ambiental y de recuperación de la arquitectura popular.

El planeamiento vigente del municipio de Pinofranqueado es una Delimitación de Suelo Urbano, redactada con fecha de julio de 1985 y publicado el 9 de agosto de 1.985 por el Arquitecto D. Francisco Claros Vicario. Pese al tiempo transcurrido desde su aprobación, más de veinte años, el PDSU de Pinofranqueado, sólo ha tramitado dos modificaciones.

Desde esa aprobación se han sucedido diversos cambios en la legislación urbanística estatal y autonómica, siendo la de mayor relevancia para Extremadura la aprobación de

la Ley 15/2001, de 14 de Diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el Reglamento Planeamiento de Extremadura y la LEY 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LEY 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El análisis general del planeamiento vigente aconseja la revisión del mismo, por los motivos que a continuación se exponen:

- Desactualización del planeamiento vigente en Pinofranqueado, por las necesidades actuales del municipio y por el marco jurídico aplicable (LSOTEX, leyes de Habitabilidad y accesibilidad etc.). Además de su antigüedad (29 años).
- Regularización del tejido urbano generado, al margen del planeamiento. Las Propuestas de ampliación o ensanche, se hace utilizando unos criterios no admisibles por la nueva LSOTEX, para el tratamiento asignado al No Consolidado.
- Reordenación y mejora de las redes de comunicaciones y transportes, tanto externas como internas de Pinofranqueado.

CRITERIOS PARA LA REVISION

Dentro de los principios señalados y teniendo muy presente la realidad urbanística de Pinofranqueado, se persigue obtener un documento ágil que facilite y simplifique su aplicación, garantizando el realismo y la ejecución de sus propuestas, así como la adaptabilidad a las circunstancias que a lo largo de su desarrollo puedan producirse.

El planeamiento entendido como instrumento de programación de intervenciones, en lo relacionado con el tejido urbano existente o a su inmediata periferia, de manera íntimamente ligada a la gestión y al proyecto de realizaciones concretas. El Plan General Municipal debe generar un nuevo marco físico para solucionar los posibles problemas heredados del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano y evitar la creación de nuevos conflictos.

Las causas que a priori llevan a plantear la redacción del Plan General Municipal de Pinofranqueado, son las siguientes:

1. La evolución económica y la necesidad de desarrollo, frente a los nuevos condicionantes derivados de la demandas de nuevas formas de ocupación, fundamentalmente de segundas residencias dada la proyección turística que viene adquiriendo la Comarca de las Hurdes, y la proximidad a nuevas y mejoradas infraestructuras hoteleras y de comunicación.

2. La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), modificada por la Ley 10/2015, de 8 de abril, y actualización de los instrumentos de gestión municipal que se superponen al mandato legal de adaptación a la LSOTEX del planeamiento vigente.
3. La necesidad de integrar de forma armónica el desarrollo del núcleo urbano de Pinofrankeado, concertando el suelo no consolidado con el casco tradicional y el medio natural.

Es por ello importante plantear un documento con capacidad suficiente, como para abordar los siguientes objetivos básicos:

- Completar la red de infraestructuras existentes.
- La necesidad de incentivar el crecimiento siguiendo parámetros medioambientales.
- Compatibilización de nuevos crecimientos periféricos con criterios de integración a la naturaleza y a la tradición constructiva de localidad.
- Creación de espacios de acogidas a nuevos y florecientes sectores de producción compatibles con el medio natural.

Las relaciones entre desarrollo económico y planeamiento urbano no son simétricas; el crecimiento económico condiciona inexorablemente el crecimiento, que el plan ha de canalizar. Pero por sí solo el Plan General Municipal no puede potenciar el desarrollo de las actividades productivas.

El Plan General Municipal deberá posibilitar que el municipio de Pinofrankeado desarrolle todas sus potencialidades de futuro. Debe no sólo incidir sobre los problemas del casco urbano, sino contemplar también la relación con el territorio comarcal en que se asienta y con su ámbito de influencia, estableciendo los mecanismos que permitan aprovechar al máximo las oportunidades de desarrollo que se presenten en función de las diversas alternativas de la evolución económica, fijando el tipo de especialidad más apropiado.

La redacción del P.G.M. debe servir para que el municipio se encuentre en las mejores condiciones posibles de ofertar las posibilidades adecuadas de cara a aprovechar las oportunidades de desarrollo y de creación de riqueza, puestos de trabajo y aumento del patrimonio.

- a. Medio Ambiente y calidad de vida.
- b. Dotación de un adecuado nivel de equipamientos.



- c. Estudio pormenorizado y delimitación de los suelos edificables dentro de la localización geográfica del municipio.
- d. Vivienda: equilibrio entre la expansión del casco ciudad y la recuperación del patrimonio construido y degradado.
- e. Comunicaciones y transporte.
- f. Arquitectura tradicional.
- g. Suelo Industrial.
- h. Protección positiva del Suelo No Urbanizable.

3. PRINCIPALES DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

3.1.1. CLASES DE SUELO

En virtud de la legislación vigente, el Plan General Municipal regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios. La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a la situación física de cada suelo y a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto.

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

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas articularles que les corresponda.

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

3.1.2. SUELO URBANO

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

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

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

3.1.3. SUELO URBANIZABLE

El Suelo Urbanizable, comprende aquellos terrenos que por razones de interés público de índole urbanístico y para cubrir las necesidades de desarrollo previstas para los próximos años, este Plan General Municipal señala como adecuados para ser urbanizados. La clasificación como suelo urbanizable determina la vinculación de los terrenos a su transformación urbanística, pero, a tenor de lo dispuesto en el artículo 10 de la LSOTEX, la transformación del suelo precisa la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el alcance específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

3.1.4. SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo No Urbanizable está constituido por:

- Terrenos con condición de bienes de dominio público natural o adscritos a los mismos.
- Terrenos que sean merecedores de algún régimen urbanístico de protección para el mantenimiento de sus valores e interés paisajístico, ambiental, cultural, natural, histórico o arqueológico.
- Terrenos en los que se haga procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por los valores ya mencionados por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para su desarrollo urbanístico, bien por sus características físicas, bien por ser innecesarios para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado, propuesto por este Plan General.

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

- Suelo No Urbanizable Común.
- Suelo No Urbanizable Protegido.



3.2. SUELO URBANO

3.2.1. DELIMITACIÓN Y CATEGORÍAS

Clasificación del Suelo Urbano

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

Áreas en Suelo Urbano

El suelo urbano se divide en dos áreas:

A. SUELO URBANO CONSOLIDADO

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

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

B. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

Calificación del Suelo

El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos globales:



USO GLOBAL O PRINCIPAL	USO PORMENORIZADO
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR RESIDENCIAL COMUNITARIO
TERCIARIO	COMERCIAL HOTELERO OFICINA RECREATIVO
INDUSTRIAL	PRODUCTIVO ALMACENAJE
DOTACIONAL	COMUNICACIONES ZONAS VERDES EQUIPAMIENTOS — INFRAESTRUCTURAS Y SEVICIOS URBANOS — EDUCATIVO — CULTURAL DEPORTIVO — ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL — SANITARIO-ASISTENCIAL
AGRICOLA Y GANADERO	CATEGORÍA 1ª GUARDA O ALMACENAJE CATEGORÍA 2ª ALMACENAJE Y PRIMERA TRANSFORM. DE PRODUCTOS AGRÍCOLAS

3.2.2. ZONAS DE ORDENANZA Y ORDENANZAS ZONALES

El presente Plan General establece la División Detallada del Suelo Urbano fraccionándolo en Zonas de Ordenanza, que son los ámbitos espaciales de aplicación de cada una de las ordenanzas zonales establecidas por la ordenación detallada de los suelos urbanos y urbanizables.

Las Ordenanzas Zonales son el conjunto de determinaciones normativas que regulan las condiciones de uso y edificación aplicables a las parcelas pertenecientes a cada Zona de Ordenanza. Integran el régimen de admisibilidad de los diferentes usos pormenorizados y las distintas determinaciones tipológicas, parcelarias y constructivas, aplicables en cada situación.

La siguiente tabla recoge las Ordenanzas Zonales establecidas en Suelo Urbano por el presente Plan General:



ORDENANZAS ZONALES	NOMBRE	USO PRINCIPAL
ORDENANZA 1	ÁREA TRADICIONAL, MANZANA Densa	RESIDENCIAL
ORDENANZA 2	ÁREA TRADICIONAL, RESIDENCIAL EN ALQUERÍAS	
ORDENANZA 3	EXTENSIÓN CONSOLIDADA	
ORDENANZA 4	EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN ADOSADA	
ORDENANZA 5	EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA	
ORDENANZA 6	INDUSTRIAL COMPATIBLE	INDUSTRIAL
ORDENANZA 7	EDIFICACIÓN DOTACIONAL	DOTACIONAL

3.2.3. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DE NUEVA URBANIZACIÓN

El siguiente cuadro recoge el listado de las Unidades de Actuación Urbanizadora de Nueva Urbanización delimitadas por el presente Plan General en Suelo Urbano No Consolidado, junto con sus superficies.

UNIDADES DE ACTUACION	SUPERFICIE TOTAL	USOS
UA-1	10.575,01	RESIDENCIAL
UA-2	6.880,24	RESIDENCIAL
UA-3	12.265,13	RESIDENCIAL
UA-4	5.954,23	RESIDENCIAL
UA-5	14.145,15	RESIDENCIAL
UA-6	17.818,21	RESIDENCIAL
UA-7	7.027,45	RESIDENCIAL
UA-8	12.189,12	RESIDENCIAL
UA-9	12.191,40	RESIDENCIAL
UA-10	20.368,86	RESIDENCIAL
UA-11	25.971,08	RESIDENCIAL
UA-12	5.638,95	RESIDENCIAL
UA-13	5.092,97	RESIDENCIAL
UA-14	5.186,39	RESIDENCIAL
UA-15	6.833,64	RESIDENCIAL
UA-16	2.342,94	RESIDENCIAL
UA-17	9.754,72	RESIDENCIAL
UA-18	21.641,88	RESIDENCIAL
UA-19	9.610,93	RESIDENCIAL



UNIDADES DE ACTUACION	SUPERFICIE TOTAL	USOS
UA-20	11.769,21	RESIDENCIAL
UA-21	79.221,83	INDUSTRIAL
UA22	3.924,07	RESIDENCIAL

3.3. SUELO URBANIZABLE

Ámbito de aplicación

Como consecuencia de lo señalado en el artículo 71 de la LSOTEX, así como lo dispuesto en el artículo 2.5.2. "Planes Parciales de Ordenación" de esta normativa, este Plan General clasifica como Suelo Urbanizable cinco sectores del territorio municipal a desarrollar mediante Planes Parciales, estableciendo al mismo tiempo la ordenación estructural, así como las bases orientativas de los distintos ámbitos.

El Plan General Municipal clasifica como Suelo Urbanizable cinco áreas diferenciadas cuyo uso global es Residencial, quedando perfectamente delimitados los mismos en la oportuna documentación gráfica y cuyas superficies se añaden en la siguiente tabla:

SECTORES URBANIZABLES	SUPERFICIE TOTAL	USOS
SU-1	17.465,50	RESIDENCIAL
SU-2	11.591,11	RESIDENCIAL
SU-3	9.148,24	RESIDENCIAL
SU-4	31.921,21	RESIDENCIAL
SU-5	50.213,09	RESIDENCIAL

Desarrollo del Plan General

El desarrollo del Plan General Municipal en estos suelos se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, cuyo contenido y alcance vienen expresados en el artículo 2.5.2.-Planes Parciales de Ordenación, de esta normativa, y que contendrán como mínimo las determinaciones siguientes:

- Reglamentación de los usos previstos para el Plan Parcial.
- División en zonas precisas, siguiendo las directrices de usos, intensidades y criterios de localización expresados en el Plan General Municipal.
- Concreción de los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y servicios públicos comunitarios, a cuyas directrices de localización por El Plan General Municipal, los Planes Parciales quedan vinculados.



- Concreción del viario señalado como principal en las Bases Orientativas correspondientes a cada Plan Parcial, a cuyos criterios de trazado dispuestos por el Plan General Municipal, quedarán vinculados los Planes Parciales.
- Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por el Plan General Municipal debiendo, en todo caso, proporcionar unos resultados de tamaño de manzana acorde con el propuesto por el Plan General, y ajustarse a las condiciones topográficas del terreno.
- Alineaciones y rasantes.
- Espacios para dotaciones y aparcamiento.
- Previsiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona.
- Desarrollo mediante normas particulares u ordenanzas de las determinaciones de este Plan General Municipal sobre las condiciones de edificación y del tratamiento de los espacios libres y viarios.
- Fijación de plazos de urbanización en desarrollo de las directrices del Plan en cuanto a prioridades de ejecución.
- Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la tramitación del Plan Parcial y para iniciar la actividad urbanizadora.

Sistemas de Ejecución

El sistema de actuación será el fijado por este Plan General. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula en el artículo 2.5.8.- Sistemas de Ejecución del Tomo IV. Normas Urbanísticas.

Programa de Ejecución

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo el régimen propio del suelo No Urbanizable Común, no pudiendo autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

El alcance y contenido de los Programas de Ejecución se detallan en el artículo 2.5.10.-Programas de Ejecución, del Tomo IV. Normas Urbanísticas y en los artículos correspondientes de la LSOTEX.

Reservas de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres

Son de aplicación las reservas establecidas en el artículo 74 de la LSOTEX.

3.4. SUELO NO URBANIZABLE

Clasificación

Este Plan General Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable:

- Aquellos terrenos cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.
- Aquellos terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- Aquellos otros que este Plan General Municipal considere procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.
- Los terrenos que resulten objetiva y razonadamente inadecuados para ser urbanizados, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesaridad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

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

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

La delimitación de las categorías de Suelo No Urbanizable que refleja el Plano de Clasificación del Suelo del territorio municipal tiene por objeto la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ambiental, natural, cultural, de protección estructural o de protección de infraestructuras y equipamientos. Estas Unidades han de permitir en esta etapa la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

Calificación urbanística

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

1. Calificación Urbanística en Suelo No urbanizable Común

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

2. Calificación Urbanística en Suelo No urbanizable Protegido

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

Superposición de Protecciones

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

Infraestructuras Territoriales

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

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

Categorías

1. Suelo No Urbanizable Común

Categoría		Subcategoría
I	Suelo No Urbanizable Común	Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística.

2. Suelo No Urbanizable Protegido

Categoría		Subcategoría
I	Suelo No Urbanizable de Protección Natural.	Montes de Utilidad Pública
		ZEC "Las Hurdes" y "Sierras de Risco Viejo" y ZEPA "Las Hurdes"
		ZEC "Sierra de Gata" y ZEPA "Sierra de Gata y Valle de las Pilas"
		ZEC "Río Esperabán"
II	Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental	Cauces
III	Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras y Equipamientos	Infraestructuras viarias
IV	Suelo No Urbanizable de Protección Cultural	Bienes catalogados
		Yacimientos arqueológicos

4. ASPECTOS CUANTITATIVOS BÁSICOS

La siguiente tabla recoge las superficies asignadas por el presente Plan General a cada clase y categoría de suelo.



CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO				SUPERFICIE (Ha)	SUP. TOTAL (Ha)
SUELO URBANO	SUC	SUELO URBANO CONSOLIDADO		19,85	19,85
	SUNC	UA-1	RESIDENCIAL	1,06	30,64
		UA-2	RESIDENCIAL	0,69	
		UA-3	RESIDENCIAL	1,23	
		UA-4	RESIDENCIAL	0,60	
		UA-5	RESIDENCIAL	1,41	
		UA-6	RESIDENCIAL	1,78	
		UA-7	RESIDENCIAL	0,70	
		UA-8	RESIDENCIAL	1,22	
		UA-9	RESIDENCIAL	1,22	
		UA-10	RESIDENCIAL	2,04	
		UA-11	RESIDENCIAL	2,60	
		UA-12	RESIDENCIAL	0,56	
		UA-13	RESIDENCIAL	0,51	
		UA-14	RESIDENCIAL	0,52	
		UA-15	RESIDENCIAL	0,68	
		UA-16	RESIDENCIAL	0,23	
		UA-17	RESIDENCIAL	0,98	
		UA-18	RESIDENCIAL	2,16	
		UA-19	RESIDENCIAL	0,96	
		UA-20	RESIDENCIAL	1,18	
		UA-21	INDUSTRIAL	7,92	
		UA22	RESIDENCIAL	0,39	
Total SU					50,49
SUELO URBANIZABLE	SUB	SU-1	RESIDENCIAL	1,75	12,03
		SU-2	RESIDENCIAL	1,16	
		SU-3	RESIDENCIAL	0,91	
		SU-4	RESIDENCIAL	3,19	
		SU-5	RESIDENCIAL	5,02	
Total SUB					12,03



CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO			SUPERFICIE (Ha)	SUP. TOTAL (Ha)
SUELO NO URBANIZABLE	SNU COMÚN	CAT. I. Áreas en proximidad con las zonas de expansión urbanística	174,97	297,13
	SNU PROTEGIDO	CAT. I. SNU de Protección Natural	13.579,61	14.331,80
		CAT.II. SNU de Protección Ambiental	716,50	
		CAT. III. SNU de Protección Infraestructuras y Equipamientos	35,69	
		CAT. IV. SNU de Protección Cultural	Solapado a otras categorías	
Total SNU				14.628,93
SUPERFICIE TOTAL T.M.				14.691,45

4.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

El presente Plan General establece la División Estructural del Suelo Urbano fraccionándolo en Unidades de Actuación (UA) como ámbitos de referencia para determinar los límites de atribución de aprovechamientos y los estándares mínimos de dotaciones establecidos en la legislación vigente para el suelo urbano. Se trata de ámbitos continuos o discontinuos que integran solares en Suelo Urbano No Consolidado.

La siguiente tabla recoge su listado, uso global y superficie:

UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL	USOS
UA-1	10.575,01	RESIDENCIAL
UA-2	6.880,24	RESIDENCIAL
UA-3	12.265,13	RESIDENCIAL
UA-4	5.954,23	RESIDENCIAL
UA-5	14.145,15	RESIDENCIAL
UA-6	17.818,21	RESIDENCIAL
UA-7	7.027,45	RESIDENCIAL
UA-8	12.189,12	RESIDENCIAL
UA-9	12.191,40	RESIDENCIAL
UA-10	20.368,86	RESIDENCIAL



UNIDADES DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL	USOS
UA-11	25.971,08	RESIDENCIAL
UA-12	5.638,95	RESIDENCIAL
UA-13	5.092,97	RESIDENCIAL
UA-14	5.186,39	RESIDENCIAL
UA-15	6.833,64	RESIDENCIAL
UA-16	2.342,94	RESIDENCIAL
UA-17	9.754,72	RESIDENCIAL
UA-18	21.641,88	RESIDENCIAL
UA-19	9.610,93	RESIDENCIAL
UA-20	11.769,21	RESIDENCIAL
UA-21	79.221,83	INDUSTRIAL
UA22	3.924,07	RESIDENCIAL

La delimitación de las Zonas de Ordenación Urbanística que establece el PGM se recoge en el Plano de Ordenación Detallada OD-6, recogiendo además en las fichas que se integran en el Tomo IV. Normas Urbanísticas.

4.2. ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD

Al objeto de justificar en cada UA el cumplimiento del artículo 27 RPLANEX, en la memoria justificativa del PGM se incluye el cálculo de la edificabilidad de todas ellas, con el siguiente resultado:

UNIDADES ACTUACION	SUPERFICIE (m²)	INTENSIDAD EDIFICATORIA	EDIFICABILIDAD MÁX. (m²)	EDIFICABILIDAD	APROV. OBJ. (m²)
UA-1	10.575,01	0,7	7.402,51	0,69	7.247,90
UA-2	6.880,24	0,7	4.816,16	0,68	4.707,46
UA-3	12.265,13	0,7	8.585,59	0,68	8.388,71
UA-4	5.954,23	0,7	4.167,96	0,63	3.769,86
UA-5	14.145,15	0,7	9.901,61	0,65	9.234,88
UA-6	17.818,21	0,7	12.472,75	0,69	12.318,32
UA-7	7.027,45	0,7	4.919,22	0,64	4.503,11
UA-8	12.189,12	0,7	8.532,38	0,65	7.933,50
UA-9	12.191,40	0,7	8.533,98	0,66	8.065,83
UA-10	20.368,86	0,7	14.258,20	0,69	14.025,83



UNIDADES ACTUACION	SUPERFICIE (m ²)	INTENSIDAD EDIFICATORIA	EDIFICABILIDAD MÁX. (m ²)	EDIFICABILIDAD	APROV. OBJ. (m ²)
UA-11	25.971,08	0,7	18.179,76	0,69	17.980,26
UA-12	5.638,95	0,7	3.947,27	0,67	3.794,65
UA-13	5.092,97	0,7	3.565,08	0,70	3.565,09
UA-14	5.186,39	0,7	3.630,47	0,63	3.278,50
UA-15	6.833,64	0,7	4.783,55	0,68	4.617,52
UA-16	2.342,94	0,7	1.640,06	0,57	1.334,53
UA-17	9.754,72	0,7	6.828,30	0,67	6.519,60
UA-18	21.641,88	0,7	15.149,32	0,69	14.854,70
UA-19	9.610,93	0,7	6.727,65	0,47	4.531,68
UA-20	11.769,21	0,7	8.238,45	0,66	7.779,75
UA22	3.924,07	0,7	2.746,85	0,70	2.742,31

Como conclusión el análisis podemos establecer que, en todas las zonas, la edificabilidad existente en las áreas consolidadas es inferior en todos los casos a 1 m²/m², de manera que en ningún caso se supera ese máximo legal.

5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE ASPECTOS AMBIENTALES

5.1. ASPECTOS RELEVANTES DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE EN EL MUNICIPIO

5.1.1. CLIMA

La característica principal que nos encontramos en el municipio de Pinofranqueado es la irregularidad tanto en las precipitaciones como en las temperaturas (características principales del Clima Mediterráneo), como consecuencia de la situación geográfica en la que se engloba el municipio. Esto da lugar a grandes contrastes de temperaturas (inviernos fríos y veranos calurosos), así como situaciones pluviométricas extremas.

El clima es muy diversificado debido a su configuración pero destacamos que es un clima templado. Las temperaturas en verano, durante el día no superan los 30º C y en la noche los 27º C.

Mientras los inviernos son duros, debido a las montañas las horas de sol son pocas lo que provocan la llegada de heladas durante mucho tiempo.

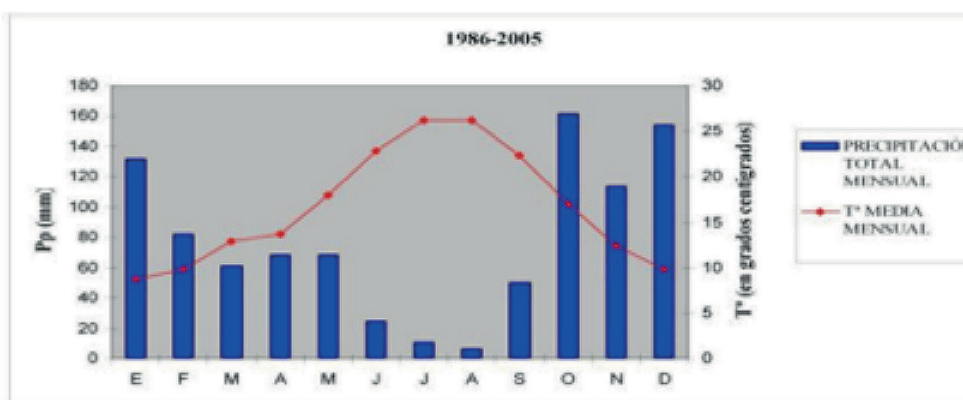
El período de lluvias se centra en los meses de noviembre y diciembre, también son frecuentes las tormentas durante las temporadas de verano e invierno.

La temperatura media anual es de 20°C. Los inviernos suelen ser fríos, con una temperatura media de 9,4°C, alcanzando las mínimas absolutas valores de 0,2°C.

El verano es caluroso con una temperatura media estacional de 25°C, alcanzando la máxima absoluta valores de 40,3°C.

El volumen medio de las precipitaciones es de 934mm anuales, que se encuentran repartidos de forma desigual a lo largo de las cuatro estaciones siendo en invierno de 368mm, en primavera de 197mm, en verano de 42,2mm y en otoño de 326mm.

Observar el régimen de precipitaciones y temperaturas en el Diagrama Climático.



En cuanto al régimen de los vientos, predominan dos direcciones sobre el resto.

Los procedentes del Este o NE son de origen continental, pues atraviesan antes de llegar a esta zona gran cantidad de terrenos, que si están fríos en invierno producen las más bajas temperaturas. Al contrario, si aparecen en verano son muy cálidos y secos después de atravesar la meseta y reciben el nombre de "solano".

Y los procedentes del Oeste, es decir, de origen atlántico, son moderados de temperatura y húmedos, que circulan en la época otoñal arrastrando grandes masas nubosas que depositan el agua de lluvia.

En general los vientos predominantes son los de componente Este, Oeste, Este-Sureste y Oeste-Suroeste.

En general diremos que el clima ofrece matices en el lugar de estudio debido a la humedad que proporcionan los abundantes cursos fluviales que se encuentran repartidos por todo el Término y a la orografía de la zona la cual introduce ligeras modificaciones en las variables climáticas.

5.1.2. RELIEVE

Altimetría

El municipio de estudio está situado sobre un terreno elevado a 449m de altitud.

Todo el área lindante con la provincia de Salamanca y el Término Nuñomoral al Norte, presenta unos valores altimétricos elevados, sobre los 1500m y es aquí donde localizamos una cota de 1575m (punto más elevado de todo el Término). A partir de este punto, las altitudes van disminuyendo conforme avanzamos hacia el margen del río Esperaban situándonos aquí en valores de 526m de altitud.

Al Noroeste, el Municipio limita con la Sierra de las Hurdes, en la que localizamos una altitud de 1458m.

Desde la Sierra de las Hurdes en la zona de los "Collados" hasta el margen del río de los Ángeles al Sur, las altitudes van disminuyendo hasta alcanzar los 625-550m.

El núcleo urbano de Pinofranqueado se sitúa en los 449m de altitud y sus alquerías: Ovejuela en los 490m, Avellanar en los 480m, Horcajo, Aldehuela y Las Erías en los 460m, El Castillo en los 450m y La Muela, Mesegal, Saucedá y Robledo en los 440m.

Con la ayuda de la cartografía identificaremos las unidades topográficas en las que se divide el término municipal:

- Al Norte, Oeste y Suroeste destacan las unidades de serranía.
- Al Noreste, Este y Sur las unidades de peniaplanamiento.

Pendientes y orientación del terreno

La pendiente viene determinada por la relación entre la altitud y la distancia existente entre una hipsohisa y otra. De esta forma hemos determinado un gradiente latitudinal que abarca desde los 1022m en "Guijarroblanco" hasta los 700m en el nacimiento del "arroyo del Guijarroblanco" en el centro del Término Municipal.

Las zonas de Almoró, el Cerro, Los Enjambres en el centro del Término, "Madroñal de las Cuevas" al Norte y la zona de "El chorro de Churrituera" y el lugar donde nace el río de la Cueva al Sur del Término son las de mayor pendiente.

Si nos situamos en el relieve coincidente con el curso medio-final de los ríos la pendiente es menor, aquí la topografía es más suave sobre todo si ya nos aproximamos demasiado al municipio.

En general, los porcentajes de mayor pendiente corresponden a las unidades de serranía donde tienen lugar el nacimiento de la mayoría de los cursos fluviales de la zona y por el contrario la menor pendiente se localiza en los relieves que bordean al núcleo urbano.

La orientación del terreno viene determinada por las unidades de serranía en su mayoría por la Sierra de las Hurdes al Noroeste del Término y también por la red hidrográfica por los dos cursos fluviales más importantes: "El río Esperaban" y "el río de los Ángeles".

5.1.3. GEOLOGÍA

Introducción de la Hoja Geológica

Desde el punto de vista geológico, el municipio de Pinofrankueado se encuentra en la Hoja Casar de Palomero 574 (11-23). Esta Hoja se sitúa al Noroeste de la provincia de Cáceres, siendo su rasgo geográfico más significativo el río de los Ángeles, al NE, afluente del Alagón, actualmente regulado por el embalse de Gabriel y Galán.

Geológicamente el área de estudio se sitúa en la Zona Centroibérica. La zona en concreto se caracteriza por la existencia prácticamente total de afloramientos de edad precámbrica. Se trata de pizarras y grauwacas.

Estratigráficamente la Hoja se encuentra ocupada en más del 75% de su superficie, por metasedimentos pertenecientes al Complejo Esquisto-Grauwáquico.

La hoja recoge diferentes estructuras regionales desde pliegues sárdicos, estructuras hercínicas (pliegues, esquistosidades, lineaciones y fracturas) hasta la estructura que presentan las rocas graníticas. Todas ellas se dan en el municipio.



Litología

En Pinofranqueado los materiales litológicos son poco variados predominando por todo el área, los materiales del Precámbrico Superior: grauwacas y pizarras y conglomerados. Ocupando una menor superficie aparecen dos conjuntos de rocas pleistocénicas: un primer conjunto de arenas, arcillas y cantos redondeados en la zona del municipio y un segundo conjunto de derrubios de ladera (canto angulosos con matriz arenarcillosa) extendidos por el municipio en forma de pequeñas manchas dispersas.

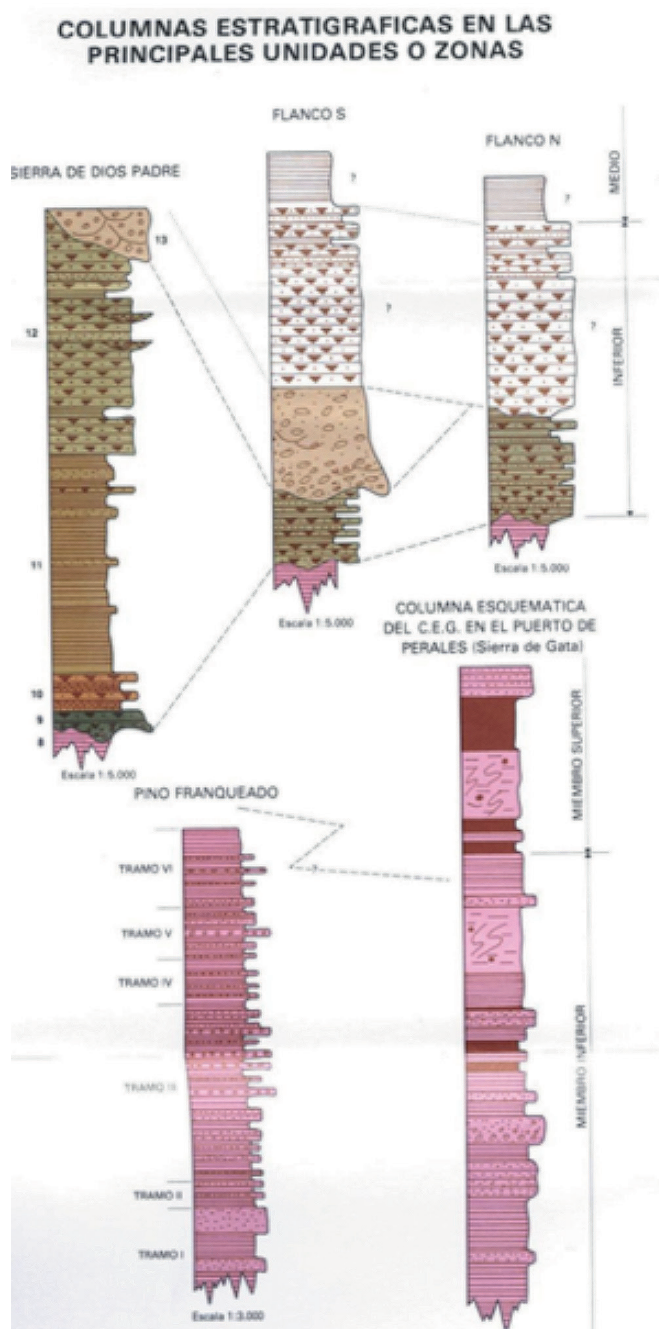
Los diques de cuarzo son inapreciables en el Término.

Y finalmente en menor extensión localizamos por un lado, depósitos aluviales (cantos redondeados, arenas y arcillas) y por otro depósitos aluviales en las terrazas bajas de los principales ríos (Esperaban y de los Ángeles) tal y como aparece en el Mapa Geológico de España del Instituto Geológico y Minero de España. Hoja 574 (11-23). E. 1:50.000.

Estratigrafía

La Serie Estratigráfica representativa del municipio es la serie esquemática de escala 1:3000, es una columna que integrada en otra perteneciente al Complejo Esquisto Grauváquico en el Puerto de Perales (Sierra de Gata). En esta columna podemos distinguir dos conjuntos diferentes y superpuestos que se han denominado Unidad Inferior y Superior. Dentro del miembro Inferior está integrado el conjunto litológico de Pinofranqueado, en él se distinguen 6 unidades litoestratigráficas, en general se caracteriza por un predominio de rocas pizarrosas en el que se intercalan paquetes arenosos de potencia diversa junto con niveles conglomeráticos.

Ver la columna estratigráfica.



5.1.4. GEOMORFOLOGÍA

Unidades Estructurales

La hoja de Casar de Palomero 574 (11-23) se subdivide en tres áreas con características propias.

Vamos a comentar las dos que sólo afectan a nuestro municipio y sería por un lado, la ocupada por sedimentos precámbricos (sedimentos del Complejo Esquisto Grauváquico) que forma las unidades de serranía donde se encaja la red hidrográfica actual en la que destacan, entre otros, los ríos Esperaban y de los Ángeles, pertenecientes a la cuenca hidrográfica del Tajo y por otro lado, los depósitos de cantos redondeados, arenas y arcillas dados en los cursos de los ríos Esperaban y de los Ángeles ya en las llanuras aluviales.

Dominios Morfológicos

En el área de estudio tenemos un dominio morfológico del Precámbrico Superior denominado Complejo Esquisto Grauváquico (es una zona de deposición de materiales) que se corresponde con toda la superficie del Término Municipal tratándose de una zona de topografía elevada donde alternan los anticlinales con los sinclinales.

5.1.5. SUELOS

Clasificación de Suelos

El municipio de Pinofrankueado tiene las siguientes coincidencias con el Sistema de Clasificación de la FAO:

1. Suelos poco evolucionados o indiferenciados

1.1. Leptosoles (del griego leptos, delgado). Suelos de poco espesor o débilmente desarrollados.

Tipo: úmbrico.

1.3. Regosoles (del griego rhegos, manta). Suelos originados a partir de material suelto sobre una roca consolidada.

Tipo: úmbrico.

1.1. Leptosol úmbrico:

Su principal característica dentro de la clase es la de poseer un horizonte A úmbrico. Se trata de suelos ácidos y oscuros, ricos en materia orgánica y pobres en bases por su bajo grado de saturación. Aparecen desarrollados sobre granitos y en ocasiones sobre pizarras, presentando en este caso menor acidez y un mayor contenido catiónico.

Se localizan únicamente en el norte de la provincia de Cáceres en las Sierras de Gata y Gredos, soportando aquí robledales o bien repoblaciones de castaño o pinos. Se extiende prácticamente por todo el Término Municipal.

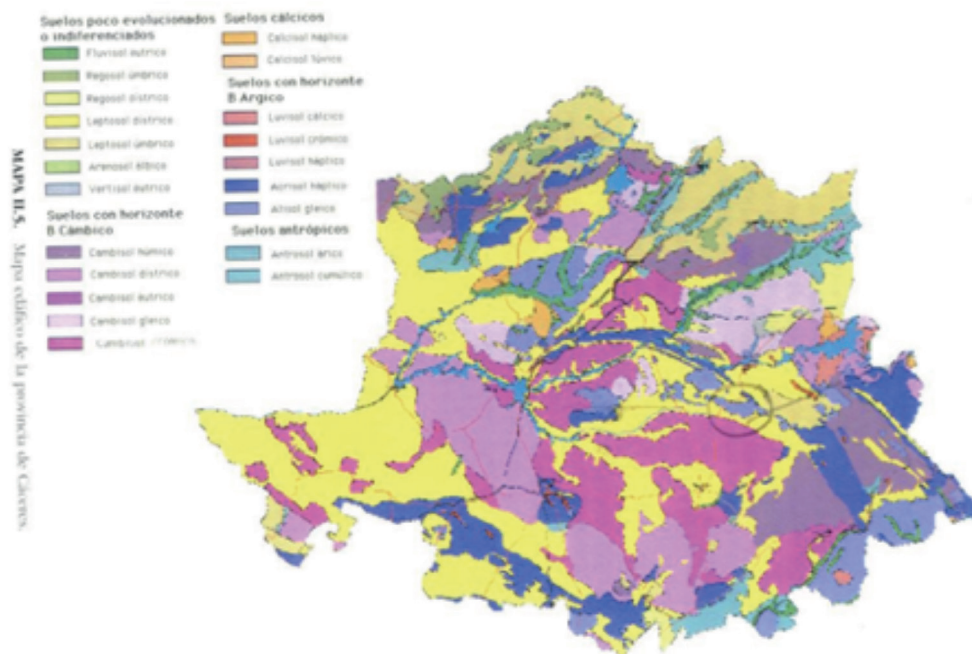
1.3. Regosol úmbrico:

Son suelos oscuros ricos en materia orgánica pero de pequeño espesor, que presentan un horizonte A úmbrico sobre el material original, en este caso coherente y constituido por granito; en ciertas ocasiones aparece una capa de regolita que constituye un horizonte C. Suelen aparecer en enclaves montañosos con clima algo más húmedo que la media regional, pudiendo soportar una vegetación natural de carácter boscoso y muy rica en especies acidófilas.

Sus propiedades físicas son muy buenas, pues poseen una textura ligera y una estructura grumosa moderadamente estable. Presentan un pH ácido, que oscila entre 4,5 y 6 y una capacidad de intercambio catiónico alta, aunque su grado de saturación es muy bajo y la riqueza en bases débil.

Se localiza únicamente en el noroeste de Cáceres, en la Sierra de Gata. Se trata de suelos cuya utilidad al margen del uso forestal es prácticamente nula, por lo que el mantenimiento del bosque es fundamental para su conservación.

Ver el mapa edáfico de la provincia de Cáceres.



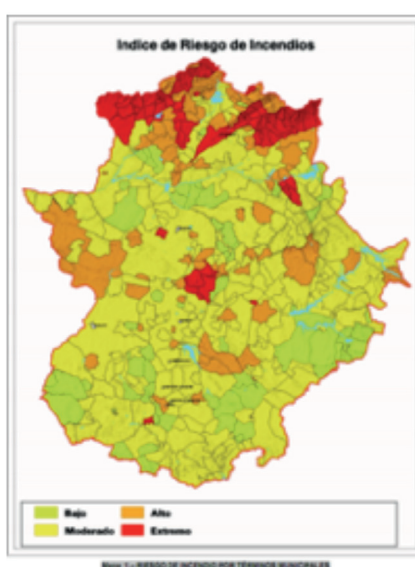
RIESGOS NATURALES E INDUCIDOS

De todos los riesgos naturales e inducidos que existen en el municipio de Pinofranqueado, el más importante es el de inundación. Este riesgo aparece en los alrededores de los ríos Esperaban y Los Ángeles y del arroyo de Ovejuela. El agua de estos ríos y arroyo, cuando las precipitaciones son intensas y continuadas, suele subir 5 metros del cauce normal. El peligro de inundación se produce porque hay casas construidas cerca de las llanuras de inundación de estos ríos, y cuando las crecidas son intensas, llega el agua hasta ellas añadiéndose a esto la mal canalización de estas calles. Pero principalmente, lo que se suele inundar son las huertas existentes en las margen de estos ríos. Las zonas más afectadas por este riesgo son las arquerías de Ovejuela y de Horcajo y la localidad de Pinofranqueado.

También se da en este municipio riesgos de desprendimientos de taludes de carretera y en pistas forestales de acceso a alquerías.

Así mismo existe cierto riesgo de erosión debido a las características de la zona, con fuertes pendientes, falta de cobertura arbórea por los incendios en algunas áreas, fuertes precipitaciones, etc. Los arrastres por escorrentía de la capa fértil pueden dejar zonas sin apenas posibilidades de colonización vegetal.

El riesgo de incendio, teniendo en cuenta el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura (aprobado por Decreto 86/2006, de 2 de mayo) es muy alto, tiene correspondido una categoría 4 siendo el intervalo de 1 al 4 en orden creciente de peligrosidad. En el siguiente mapa vemos el peligro potencial de incendios forestales. Ver mapa de riesgo de incendios



A este riesgo de incendio se une la existencia amplísima de brezales y matorrales diversos que se combina con una gran cantidad de zonas con cultivos forestales de coníferas. En alguna de éstas áreas se vienen desarrollando incendios durante años sucesivos. Esto ha dado lugar a que amplias zonas aparezcan en estados de regeneración vegetal permanente.

En cuanto al riesgo biótico la existencia de tendidos eléctricos en las proximidades de las sierras es un factor de gran riesgo de mortandad de aves (colisión de aves en vuelo contra el cableado), pero tampoco se puede descartar el riesgo de electrocución.

Además, al estar el municipio dentro de la ZEPA Hurdes, durante el periodo reproductor de algunas aves, estas pueden sufrir frecuentes molestias debidas principalmente a la realización de actividades forestales como desbroces de matorral, podas, repaso de caminos, etc.

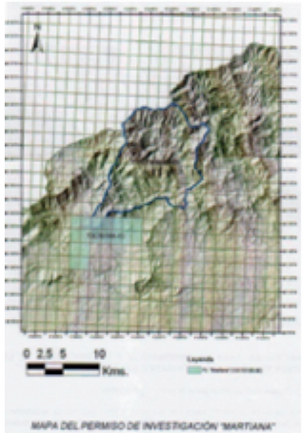
CALIDAD AMBIENTAL

La única fuente de contaminación del suelo de Pinofranqueado es la de productos de sulfato sanitario utilizados en la sulfatación de los árboles, plantas y hierbas, pero que no tiene mucha relevancia.

5.1.6. MINERÍA

En la zona de estudio encontramos solamente un permiso de investigación vigente:

- Permiso de Investigación vigente "Martiana", n.º 10C10188-00, con las siguientes características:

Superficie total	4726,86 Ha (162 cuadrículas mineras)	
T. M. Afectados	Cadalso, Descargamaría, Hernán-Pérez, Pinofranqueado, Santibáñez el Alto y Torrecilla de los Ángeles	
Recurso	Todos los de la Sección C	
Titular	Termas de Buenavista, SL	
Fecha fin vigencia	08/04/2011	
Afecta aproximadamente en 236 Has al Término Municipal		

Por otro lado, existe una única entidad minera al sur de la localidad, Planta de hormigón "Valdecoria" (EB100120), con las siguientes características:

T. M. afectado	Pinofranqueado	
Datos catastrales	Polígono 9, parcela 999	
Datos geográficos	Coord. En huso 29	
	X:726212 Y:4463989	
Recurso	Desconocido, pues no lleva derecho minero asociado.	
Titular	Álvaro Hernández Martín	
Fecha fin vigencia	---	

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN Y PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS MINERALES Y ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Zonas con aptitud para la actividad minera

Como parte de la planificación del territorio, y por tanto, en la redacción del Plan General de Pinofranqueado (Cáceres), a la hora de delimitar las áreas susceptibles de aprovechamiento, deberían tenerse en cuenta las siguientes áreas como aptas para su explotación:

Recursos minerales: Minerales Metálicos.

Existe un permiso de Investigación en trámite de otorgamiento ("Martiana", n.º 10C10188-00), cuya ubicación y características se han descrito anteriormente.

Por otro lado, al sur del Término Municipal existen dos indicios mineros (ver tabla anexa y mapa) que por sus características geológicas no cabe descartar su explotación en base a futuras investigaciones:

- Indicio de Oro (43-031, Mapa Metalogenético): Corresponde, en realidad a dos indicios (43-031-1 y 43-031-2). Son socavones de unos 25 metros de longitud. En las cercanías parecen existir restos de labores antiguas, probablemente romanas.
- Indicio de Oro (43-033, Mapa Metalogenético): Como en el caso anterior, se trata de un socavón similar. Existen derrumbes abundantes, por lo que parece que estos socavones serían de mayores dimensiones.



CÓDIGO	COORDENADAS UTM (HUSO 30)	HOJA 1:50000	NOMBRE	SUSTANCIA
43-031-2	203770;4462239	574	El Contadero	Au
43-031-3	203840;4462324	574	Fuente de la Loba	Au
43-033	204159;4462889	574	Pozo Airón	Au

La información está tomada del Mapa Metalogenético de Extremadura

Áridos

Dentro del Término Municipal de Pinofranqueado en principio no existen áreas con interés específico para su uso como áridos.

PATRIMONIO HISTÓRICO MINERO

Desde el punto de vista del Patrimonio Histórico Minero de Extremadura no se ha constatado la existencia de elementos catalogados en el Término Municipal de Pinofranqueado.

5.1.7. VEGETACIÓN

BIOGEOGRAFÍA

El área que ocupa Pinofranqueado está compuesta por formaciones vegetales características de la región mediterránea, con la consiguiente clasificación biogeográfica: Reino Holarctico --- Región Mediterránea --- Subregión Mediterránea Occidental --- Superprovincia

Mediterráneo Iberoatlántica --- Provincia Luso-Extremadurensis --- Sector Toledano-Tagano
--- Subsector Hurdano-Zazarensis --- Distrito Hurdano.

SERIES DE VEGETACIÓN

- Serie mesomediterránea luso-extremadurensis silicícola húmedo-hiperhúmedo del roble melojo (*Quercus pyrenaica*). *Arbutum unedonis-Querceto pyrenaicae* sigmetum: corresponde en su etapa madura o climax a un bosque denso de robles melojos, que puede albergar, en ocasiones, también quejigos portugueses (*Quercus faginea* subsp. *broteroi*) o híbridos entre ambos (*Quercus* x *neomairei*), así como alcornoques o encinas. Se halla distribuida por las sierras y llanuras de ombroclima subhúmedo superior, húmedo e hiperhúmedo, de la provincia corológica luso-extremadurensis.
- Serie mesomediterránea luso-extremadurensis y bética subhúmedo-húmeda silicícola del alcornoque (*Quercus suber*). *Sanguisorbo agrimonoidis-Querceto suberis* sigmetum. Ocupa amplias áreas en Extremadura. En ellas se imbrica con frecuencia, formando ecotonos de difícil interpretación, con la serie mesomediterránea de la carrasca *Pyro-Querceto rotundifoliae* sigmetum. En el área de la serie de los alcornocales son comunes los madroñales (*Phillyreo-Arbutetum*) que faltan generalmente en las etapas marginales o sustituyentes de los carrascales, salvo en biotopos compensados edáficamente en agua por escorrentías o acuíferos cercanos. También resulta diagnóstico en esto deslindes entre alcornocales y encinares la existencia o ausencia de brezales (*Ericion umbellatae*) y la composición florística de los jarales o jaral-brezal (*Ulici-Cistion*) en los que ciertas especies como *Cistus populifolius*, *Lavandula luisieri* y *Lavandula viridis* muestran su óptimo en las etapas primocolonizadoras o muy degradadas de la serie de los alcornocales.
- Serie mesomediterránea luso-extremadurensis seco-subhúmeda silicícola de la encina (*Quercus rotundifolia*). *Pyro bourgaeanae-Querceto rotundifoliae* sigmetum. Se corresponde en sus etapas maduras con un bosque esclerófilo en el que aparece con frecuencia el piruetano o peral silvestre (*Pyrus bourgaeana*), así como en umbrías alcornoques (*Quercus suber*) o quejigos (*Quercus faginea* subsp. *broteroi*). El uso más generalizado de estos territorios, con suelos silíceos, pobres y pocos profundos, es el ganadero; para ello los bosques originales han sido aclarados formando dehesas consiguiendo esto por la eliminación de un elevado número de árboles, además de todos los arbustos del sotobosque que aumentan la superficie pastable. El incremento de este aprovechamiento ganadero ha ido favoreciendo el desarrollo de algunas especies de pastos (*Poa bulbosa*, *Trifolium subterraneum*, *Trifolium glomeratum*, *Bellis aenea*, *Bellis perennis*, *Erodium botrys*,...) que conforman céspedes tupidos de gran valor ganadero, denominados majadales (*Poetalia bulbosae*) cuya especie directriz es la *Poa bulbosa*.

VEGETACIÓN ACTUAL

Las formaciones vegetales que existen en el término municipal de Pinofrankueado son las siguientes:

- Madroñales: Son paisajes que aparecen por degradación de los alcornocales o incluso de robledales, y en ellos el madroño tiene una representación importante. Son formaciones espesas y que pueden alcanzar cierta altura y se acompañan además de lentiscos, brezo blanco, labiérnagos, durillos,...
- Encinares de ladera: son formaciones abiertas que permiten el desarrollo de un estrato arbustivo abundante. Como elementos acompañantes y abundantes son la jara del ládano, el jaguarzo negro, el jaguarzo morisco, la retama negra, la retama común, la ahulaga y el cantueso, con menor abundancia pero con gran constancia aparece el torvisco.
- Matorral de brezos: Son comunidades arbustivas, de una altura media, en las que los brezos, como el brezo colorado, el brezo blanco, la quirola y la brecina tienen una relevancia notable, sin embargo, se acompañan también de otros arbustos que pueden tener buena representación como algunas jaras, como la jara del ládano, la jara macho y la carpaza. Suelen ser resultado de una degradación importante de alcornocales y además de los arbustos que aparecen en los madroñales se acompañan también de carquesas, alacayuelas, tojo europeo, labiérnago y Polygala microphylla, entre otras.
- Jarales: resultan de la destrucción de los encinares y alcornocales, a menudo con una extensión importante favorecida por el fuego. La jara del ládano a menudo desarrolla formaciones muy homogéneas, pero también aparecen otros elementos arbustivos que la acompañan, como el cantueso, la ahulaga, el romero, la esparraguera, el jaguarzo morisco, la olivilla, el tomillo blanco, etc.
- Carquesas: aparece formando matorrales acompañantes en los alcornocales o por sustitución de los mismos, a menudo elemento de brezales.
- Pinares: de Pinus pinaster, plantados en los años 40-60, alcanzan grandes dimensiones formando frondosos bosques con un potencial económico importante.
- Vegetación de ribera: propia de la cabecera de los cursos de agua dominados por el aliso, los sauces, aunque el primero puede aparecer, con menor representación hacia la parte media del curso de los ríos. El aliso se suele acompañar del fresno y la bardaguera. Como elementos arbustivos acompañantes o sustitutivos de estas formaciones

riparias aparece la ubicua zarza y a veces la vid silvestre formando los típicos zarzales, además se acompañan de helechos como el helecho real y el helecho hembra.

INVENTARIO FORESTAL

Las principales especies que podemos encontrar en el término municipal de Pinofranqueado son las siguientes:

Ver imagen de inventario forestal de Pinofranqueado

ESPECIE	FAMILIA	ESPECIE	FAMILIA
<i>Alnus glutinosa</i>	Betulaceae	<i>Poa bulbosa</i>	Gramineae
<i>Arbutus unedo</i>	Ericaceae	<i>Pyrus bourgeana</i>	Rosaceae
<i>Calluna vulgaris</i>	Ericaceae	<i>Pinus pinaster</i>	Pinaceae
<i>Castanea sativa</i>	Fagaceae	<i>Populus nigra</i>	Salicaceae
<i>Cistus albidus</i>	Cistaceae	<i>Prunus Cerasus</i>	Rosaceae
<i>Cistus ladanifer</i>	Cistaceae	<i>Pterispartum tridentatum</i>	Fabaceae
<i>Cistus populifolius</i>	Cistaceae	<i>Quercus rotundifolia</i>	Fagaceae
<i>Cistus salvifolius</i>	Cistaceae	<i>Quercus suber</i>	Fagaceae
<i>Daphne genkium</i>	Timelaeaceae	<i>Rosmarinus officinalis</i>	Lamiaceae
<i>Erica arborea</i>	Ericaceae	<i>Rubus ulmifolius</i>	Rosaceae
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Oleaceae	<i>Rubus fruticosus</i>	Rosaceae
<i>Lavandula stoechas</i>	Lamiaceae	<i>Salix atrocinerea</i>	Salicaceae
<i>Olea europaea</i>	Oleaceae	<i>Thymus vulgaris</i>	Lamiaceae
<i>Pinus lentiscus</i>	Anacardiaceae		

INCENDIOS

Según datos de la Consejería de Desarrollo Rural, en el municipio de Pinofranqueado, en los últimos 5 años han tenido lugar los siguientes incendios forestales:

Ver cuadro de incendios forestales

Arbolado (ha.)	No Arbolado (ha.)	No Forestal (ha.)	Area Total (ha.)	Tipo de Causa	Número de incendios
119,82	3,86	0,1	123,78	CAUSA DESCONOCIDA	15
0	0,3	0	0,3	ESCAPE DE VERTEDERO	1
9,5	0,12	0	9,62	INCENDIO REPRODUCIDO	6
572,21	361,34	0	933,55	INTENCIONADO	25
1,05	0,01	0	1,06	OTRAS NEGLIGENCIAS (SIN ESPECIFICAR)	3
5312	1053,7	2711,3	9077	QUEMA AGRÍCOLA (SIN ESPECIFICAR)	1
130,03	5,76	0	135,79	RAYO	11

Brigada de Refuerzo contra Incendios Forestales (BRIF) de Pinofranqueado, han proporcionado los siguientes registros de incendios forestales en los dos últimos años:

Ver cuadro incendios Pinofranqueado

Fecha	Paraje	Superficie afectada (ha)	Causa estimada
2-08-06	Robledo	1,43	Intencionado
9-08-06	Robledo	0,01	Intencionado
6-10-05	Carretera Robledo	2,51	Provocado
6-10-05	Carretera Robledo	1,58	Provocado

5.1.8. FLORA AMENAZADA

CATÁLOGO DE ESPECIES

Ninguno de los taxones enumerados está incluido en el catálogo nacional de especies amenazadas (Ley 4/1989 artículo 30) así como sus actualizaciones (la última es la Orden MAM/2734/2002 de 21 de octubre). Así mismo, revisado el libro rojo de las Especies Vegetales Amenazadas de España peninsular e Islas Baleares y el Catálogo de Especies Vegetales de Extremadura, ninguna especie del área estudiada figura en dicho documento.

Si hay que mencionar que en Pinofranqueado, en el valle de Guijarroblanco en la localidad de Castillo, se encuentra un árbol singular llamado Madroña de Guijarroblanco, de la especie *Arbutus unedo*, considerado como ejemplar monumental por sus grandes dimensiones: 10 metros de altura y 4,70 metros de perímetro.

Ver imágenes de Madroña de Guijarroblanco



5.1.9. FAUNA

Inventario. Grupos faunísticos

El estudio de la fauna de Pinofranqueado, se ha llevado a cabo a partir de la recopilación de la documentación existente sobre la fauna de la zona.

Debido a que este término municipal está dentro de la ZEPA Hurdes, existe una amplísima avifauna, que aunque algunas especies no son propias del municipio, se pueden encontrar en él.

Por lo tanto se van a considerar las diferentes unidades vegetales o biotopos actuales del municipio teniendo en cuenta que debido a la alta movilidad que presenta la avifauna, no pueden entenderse estas unidades como compartimentos estancos, ya que un número importante de especies utiliza alternativamente dos o más unidades.

- Monte bajo y matorral: muchas son las aves de este biotopo: perdices, mochuelo, alcaudón real, cernícalo común, jilguero, insectívoras entre otras. Mamíferos encontramos a la liebre, al jabalí, a la cabra montesa...Esta zona también es habitada por depredadores como el gato montés o el zorro. Otras especies como la garduña, la comadreja, el turón o el tejón, no sólo se presentan en este municipio sino en toda la comarca de las Hurdes. Reptiles y anfibios: víbora hocicuda, lagarto ocelado, lagarto verdinegro.
- Río, arroyo y zonas de rivera: los ríos y arroyos que pasan por Pinofranqueado son habitados por especies de peces como truchas y barbos. Debido a las condiciones de humedad y de diversidad del medio se trata de un hábitat favorable para los anfibios, entre los que destacan como más característicos la rana común y la salamandra. En las zonas más ásperas y abruptas se pueden observar un gran número y variedad de aves rapaces. Abundan los buitres leonados, el águila real, el milano negro, el milano real, el gavián y el azor.
- Encinares de ladera: podemos encontrar en este ecosistema aves como el rabilargo, la cigüeña blanca, el ratonero, águila calzada, águila culebrera, alimoche, buitre leonado, aves nocturnas,...Entre los mamíferos que rondan por este ecosistema, hay especies cinegéticas como el conejo además de corzos. Se trata de un medio poco favorable para los anfibios debido a la sequedad del ambiente; se encuentran presentes especies de carácter más bien terrestre, entre las que mencionamos Sapo corredor, especie mediterránea de elevado interés, y Sapo común, que se encuentran preferentemente en zonas próximas al agua y en bordes de caminos.



- Núcleo urbano: Este ecosistema comprende las especies que viven en los núcleos urbanos y en su periferia inmediata. Se trata de una comunidad que presenta un número de especies muy reducido, dadas sus especiales condiciones. No se encuentran presentes anfibios y los únicos reptiles que suelen aparecer son alguna que otra lagartija. La comunidad de aves es la que se halla mejor representada y todas las especies presentes tienen un marcado carácter antropófilo, ya que utilizan edificaciones humanas para criar, y también viven en los jardines. Destacamos las siguientes especies: Cigüeña común, Autillo, Mochuelo, Golondrina común. También son muy abundantes los quirópteros. Entre los mamíferos contamos con algunos micromamíferos característicos, como son Rata campestre, Rata común y Ratón casero.

En la tabla siguiente podemos ver toda la fauna existente en el municipio de Pinofrankueado por grupos faunísticos y con su categoría de amenaza.

Ver imágenes de tablas de Fauna



ESPECIE	CATEG.	ESPECIE	CATEG.
<u>PECES</u>			
Barbo común (<i>Barbus bocagei</i>)		Trucha (<i>Salmo Trutta</i>)	
<u>ANFIBIOS</u>			
ORDEN CAUDATA			
FAMILIA SALAMANDRIDAE			
Gallipato (<i>Pleurodeles walt</i>)	IE	Salamandra (<i>Salamandra salamandra</i>)	SAH
Tritón ibérico (<i>Triturus boscai</i>)	SAH	Tritón jaspeado (<i>Triturus marmoratus</i>)	IE
ORDEN ANURA			
FAMILIA BUFONIDAE			
Sapo común (<i>Bufo bufo</i>)	IE		
FAMILIA RANIDAE			
Rana común (<i>Rana perezi</i>)			
<u>REPTILES</u>			
ORDEN CHELONIA			
FAMILIA EMYDIDAE			
Galápago leproso (<i>Mauremys caspica</i>)	IE	Galápago europeo (<i>Emys orbicularis</i>)	SAH
ORDEN SQUAMATA			
FAMILIA GEKKONIDAE			
Salamanquesa (<i>Tarentola mauritanica</i>)	IE		
FAMILIA LACERTIDAE			
Lagartija colirroja (<i>Acanthodactylus erythrurus</i>)	IE	Lagarto ocelado (<i>Lacerta lepida</i>)	IE
Lagartija colilarga (<i>Psammodromus algirus</i>)	IE		
SUBORDEN AMPHISBAENIA			
FAMILIA AMPHISBAENIDAE			
Culebrilla ciega (<i>Blanus cinereus</i>)	IE		
SUBORDEN OPHIDIA			
FAMILIA VIPERIDAE			
Víbora hocicuda (<i>Vipera latasti</i>)	IE		
<u>MAMIFEROS</u>			
ORDEN CHIROPTERA			



FAMILIA VESPERTILIONIDAE			
Murciélago de cueva (<i>Miniopterus schreibersi</i>)	SAH	Murciélago ratonero (<i>Myotis myotis</i>)	SAH
Murciélago bigotudo (<i>Myotis mystacina</i>)	IE		
ORDEN INSECTIVORA			
FAMILIA TALPIDAE			
Topo ibérico (<i>Talpa occidentalis</i>)			
ORDEN LAGOMORPHA			
FAMILIA LEPORIDAE			
Conejo del norte (<i>Oryctolagus cuniculus</i>)		Liebre común (<i>Lepus granatensis</i>)	
ORDEN RODENTIA			
FAMILIA MURIDAE			
Rata común (<i>Rattus norvegicus</i>)		Rata de agua mediterránea (<i>Arvicola sapidus</i>)	
ORDEN CARNIVORA			
FAMILIA CANIDAE			
Zorro (<i>Vulpes vulpes</i>)			
FAMILIA MUSTELIDAE			
Comadreja (<i>Mustela nivalis</i>)	IE	Tejón (<i>Meles meles</i>)	IE
Garduña (<i>Martes foina</i>)	IE	Turón (<i>Putorius putorius</i>)	IE
Nutria (<i>Lutra lutra</i>)	IE		
FAMILIA FELIDAE			
Gato montés (<i>Felis sylvestris</i>)	IE		
ORDEN ARTIODACTYLA			
FAMILIA SUIDAE			
Jabali (<i>Sus scrofa</i>)			
FAMILIA CERVIDAE			
Ciervo (<i>Cervus elaphus</i>)			
AVES			
CICONIFORMES			
Cigüeña blanca (<i>Ciconia ciconia</i>)	IE	Cigüeña negra (<i>Ciconia nigra</i>)	PE

Curruca carrasqueña (<i>Sylvia cantillans</i>)	IE	Escribano montesino (<i>Emberiza cia</i>)	IE
Curruca rabilarga (<i>Sylvia undata</i>)	IE	Escribano soteño (<i>Emberiza cirius</i>)	IE
Mirlo común (<i>Turdus merula</i>)	IE	Gorrión molinero (<i>Passer montanus</i>)	IE
Colirrojo tizón (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	IE		
PARIDIFORMES			
Herrerillo común (<i>Parus coeruleus</i>)	IE	Carbonero común (<i>Parus major</i>)	IE

Inventario de especies amenazadas

Se establece la siguiente clasificación para las especies incluidas en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001, de 6 de Marzo), tomando como referencia básica la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres:

- Especies en peligro de extinción
- Especies sensibles a la alteración de su hábitat
- Especies vulnerables
- Especies de interés especial

Así las especies que se incluyen en cada grupo y que habitan el entorno del municipio se exponen en el cuadro del apartado anterior.

Como podemos observar, en Pinofranqueado encontramos a la cigüeña negra, especie en peligro de extinción que se la suele ver tanto en zonas deforestadas como en los bosques de pinos y alcornoques próximos a las riberas del río Los Ángeles y del Esperaban.

Especies catalogadas como vulnerables en Pinofranqueado son el águila real, el alimoche y el milano real que habitan en la espesura de los pinares y en los vetustos encinares y alcornocales de las zonas más abruptas y ásperas de este municipio.

El galápago europeo (especie sensible a la alteración del hábitat), junto con el galápago leproso (de interés especial) suelen verse por aguas tranquilas con abundante vegetación de ribera o por las lagunas que va dejando el río Esperaban.

La salamandra, catalogada de sensible a la alteración del hábitat, hábitat en bosques cadufolios con abundante hojarasca ligados a zonas húmedas altas. El tritón ibérico,

otro anfibio sensible a la alteración del hábitat se encuentra en las aguas frías y limpias del río Esperaban a su paso por las zonas más elevadas de Pinofrankeado. Suele aparecer junto al tritón jaspeado.

Mamíferos sensibles a la alteración del hábitat tenemos el murciélago ratonero grande y el de cueva que se suelen ver algún individuo aislado en fisuras y grietas de edificios, casas, establos en lugares de matorral denso bien desarrollado.

En cuanto a aves sensibles a la alteración del hábitat, en la comarca de las Hurdes, junto con Gata y Granadilla existen 100 parejas de buitre negro. Alguno de estos ejemplares se le suele ver revolotear por el este del municipio de Pinofrankeado, teniendo estos su lugar de nidificación en parajes cercanos a Rubiaco (entre Nuñomoral y Caminomorisco). Al alcotán europeo se le suele ver planeando por los riscos más altos de Pinofrankeado.

Todo el municipio de Pinofrankeado posee en general una rica avifauna, en parte al pertenecer a la ZEPA Hurdes, contando con numerosas especies de interés especial localizadas por todos los hábitats (sierros, monte bajo, riberos de agua,...).

5.1.10. HIDROGRAFÍA

Red Hidrográfica

Prácticamente toda la superficie pertenece a la cuenca del río Tajo, siendo el río de los Ángeles, afluente del Alagón, el curso de agua de mayor entidad.

En general, la mayoría de los cursos de agua existentes se orientan siguiendo las líneas de fracturación.

Nos encontramos con dos ríos importantes que nacen en el municipio y que uno desemboca en el otro. Son los ríos "Los Ángeles y Esperaban" una vez unidos vierten sus aguas en el embalse de Gabriel y Galán ya en tierras de Granadilla.

El río de Los Ángeles nace al suroeste del término municipal de Pinofrankeado, en la fuente El Chorrituelo en la Sierra del Pino de la Vela. En su inicio, se sirve de los arroyos: Ovejuela, Alpino y Enebral. Este río sigue una dirección Oeste-Este todo lo contrario a la dirección de los ríos Extremeños

En el mismo núcleo de Pinofrankeado se va a juntar Los Ángeles con el río Esperaban. Este último procede del puerto Esperaban situado a 1297 metros de altitud en el límite de Agallas (Salamanca), naciendo entre los pueblos de Aldehuela y Erias.

Se trata de ríos que presentan estrangulamientos en algunos de los tramos durante su recorrido y su régimen es pluvial presentando estiajes importantes en verano debido a que la fuente de alimentación son las lluvias.

De forma completa, diríamos que la red hidrográfica se encuentra formada por:

- 2 ríos principales y uno secundario: "Esperaban", "río de los Ángeles" y "Horcajo".
- Numerosos arroyos, regatos y varios ríos que alimentan a los dos cursos principales:
 - El arroyo de los Corrales, el arroyo de Peña Gorda, el arroyo de la Zambrana, el arroyo de Guijarroblanco y el regato Laybáñez alimentan al río Esperaban por su margen derecho; los de su margen izquierdo son: el arroyo de Carabosa, el arroyo de Risco (ambos van a parar al río Horcajo), el río Avellenar y el arroyo Haycepo.
 - El río de la Cueva, el río Careabón, el regato del Convento, el regato del Isil, el río de Ovejuela, el arroyo Alpino, el regato Escogosito, el regato Escogoso, el Regato Bravo, el arroyo del Enebral, el regato Buitrera, el regato de las Herades y el regato Arrocesas son los cursos que alimentan al río de los Ángeles por su margen izquierdo y los de su margen derecho son: el arroyo de Valdecorias y el arroyo Pedro Muñoz.

Recursos hídricos superficiales

Dentro del término municipal, localizamos dos embalses:

- El embalse de los Ángeles, al Sur del Término que abastece de agua a la población de Pinofranqueado, a algunas de sus alquerías y a otros municipios de su entorno.
- Y otro embalse situado un poco más arriba de Robledo que abastecía de agua antiguamente a Pinofranqueado.

En cuanto a lagunas y charcas no podemos dar datos puesto que el municipio carece de ellas, sí que podemos mencionar la existencia de una fuente denominada "Fuente del Sapo" al Suroeste.

Calidad ambiental

La calidad de las aguas de Pinofranqueado es bastante buena a pesar de que el río Esperaban y el río de Los ángeles se vean afectados por vertidos procedentes de cooperativas y del propio pueblo. Esto se debe a que las aguas residuales van a parar al río Esperaban que posteriormente pasan por la depuradora de aguas residuales.

En determinadas épocas del año, incrementándose en verano, se ven afectadas estas aguas superficiales por problemas de eutrofización y de malos olores.

Recursos hídricos subterráneos

Desde el punto de vista hidrogeológico cabe distinguir una serie de materiales de diferente comportamiento:

- a) Sedimentos Precámbricos del Complejo Esquisto Grauváquico. Tienen permeabilidad baja o nula tanto primaria como por fracturación, ya que ésta aunque puede ser importante, las fracturas suelen presentarse selladas.
- b) Depósitos Cuaternarios. Dentro de estos sedimentos cabe distinguir los derrubios de ladera que puedan quedar diseminados por la zona y que dada su relativa potencia y cierta continuidad espacial, son susceptibles de dar caudales bajos pero continuos.

Calidad ambiental

El término municipal de Pinofranqueado se abastece de agua procedente del embalse de Los Ángeles que pasa por la depuradora y posteriormente se clora.

Además en Pinofranqueado están declarados dos pozos de sondeo pero no son para el consumo humano sino para abrevadero de ganado.

5.1.11. OCUPACIÓN DEL SUELO

CLASIFICACIÓN CORINE 2002

Pinofranqueado tiene una extensión de 147 Kilómetros cuadrados equivalente al 0,35 % de la superficie ocupada por la región. En toda la superficie se realizan distintos usos del suelo.

Prácticamente, casi todo el territorio se encuentra ocupado por bosques de coníferas.

Los paisajes de pino negral y pino silvestre son los característicos de este territorio y están formados además por matorrales que acompañan a las especies anteriores y poseen una gran cobertura en estos bosques y en los bosques de frondosas.

A continuación veremos cual es la extensión de cada uso del suelo dado en el municipio atendiendo a cada una de las clases que lo forman:

1. La clase de las zonas artificiales representan 76,2 Ha. dentro de la cual el tejido urbano representa un 0,2 % de la superficie total.

2. Las zonas agrícolas con una extensión de 908 Ha. representan el 6,17 % del suelo del término municipal siendo las tierras de frutales en secano la subclase dominante (380,1 Ha. el 41,86 %). Estas tierras están destinadas en su mayor parte al cultivo del cerezo y en menor medida al manzano. Dichos cultivos se realizan en terrazas o bancales que de algún modo frenan la erosión del suelo y posibilitan así la explotación del terreno. La siguiente superficie con mayor extensión corresponde al olivar en secano con 293,3 Ha. (32,3 %) seguida de los cultivos anuales en regadío (cultivos de hortalizas, maíz...). El resto del terreno agrícola está ocupado por prados destinados al uso del pastizal y por viñedos en secano (cultivos permanentes). La primera clase tiene una superficie de extensión de 26 Ha. (2,86%) y la segunda, una superficie de 2 Ha. (0,2%).
3. Las zonas forestales y espacios abiertos ocupan 8835 Ha. (60,10 %). Estas zonas forestales se componen principalmente de bosques de coníferas (4845,3 Ha.) donde las especies *Pinus pinaster* y *pinus sylvestre* son las dominantes. Estos bosques van asociados a especies de bosques de frondosas (3557,8 Ha.) tales como la encina y el castaño. La especie *pinus pinaster* fue repoblada en los años 40 y 60 en todo el término. En segundo lugar se compone de matorral repartido en varias subclases:
 - Matorral boscoso de bosque mixto, matorral que acompaña a los bosques de coníferas y de frondosas, nos referimos a la jara y a la carquesa. Esta clase de matorral ocupa 4007,2 Ha.
 - Landas y matorrales de climas húmedos, en concreto nos referimos a la vegetación mesófila cuya representación más característica tienen lugar en los brezales ocupando una superficie de 671,7 Ha.
 - Matorral boscoso de coníferas cuya superficie de representación es de 406,6 Ha.Los bosques de frondosas representan la superficie más pequeña en el espacio forestal (191,7 Ha.) y en dicha superficie podemos incluir el madroño.
4. No hay humedales en el municipio.
5. Las superficies acuáticas son las referidas a los cursos fluviales (ríos, arroyos y regatos) y a láminas de agua como son los embalses (el municipio carece de lagunas y charcas) cuya superficie en total ocupa 34,2 Ha. (0,23 %).

5.1.12. PAISAJE Y ECOSISTEMA

Unidades de Paisaje

Para la evaluación del paisaje se identifican y delimitan primero, los principales tipos de usos/cubiertas territoriales (TUCs), siguiendo la sistematización del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (MAPA, 1986) adaptadas según las directrices de la clasificación F.A.O. de cubiertas y usos territoriales. Y a continuación, se distinguen las principales unidades del paisaje.

Siguiendo este criterio, el municipio de Pinofrankueado está compuesto por los siguientes tipos de usos/cubiertas territoriales o ecosistemas:

- Repoblación: Repoblaciones en las que aún es posible identificar su origen artificial en la fotografía aérea.
- Agrícola: Tierras de cultivo, huertos, granjas, establos o instalaciones ganaderas.
- Matorral: Formaciones vegetales donde los elementos leñosos dominantes oscilan 0,5 y 5 m de altura.
- Bosque: Masas arbóreas naturales o repobladas ya crecidas y cuya Fracción de Cobertura es superior al 20%.
- Acuático: Masas de aguas naturales o artificiales incluyendo ríos, lagos y embalses.
- Urbano: Ciudades, pueblos, urbanizaciones, equipamientos de ocio, cementerios y carreteras de más de 40 m de ancho.

El municipio de Pinofrankueado se caracteriza por su relieve abrupto y por un fuerte encajonamiento de la red hidrográfica. Este fuerte encajonamiento provoca la existencia de grandes pendientes en las laderas impidiendo así la normal realización de las actividades humanas.

Nos encontramos además con dos ríos importantes que nacen en el municipio y que uno desemboca en el otro, son los ríos Los Ángeles y Esperaban. Estos proporcionan al paisaje un encanto que atrae a muchos visitantes.

Enclaves que caracterizan la especialidad de este paisaje de Pinofrankueado son entre otros el Chorro de los Ángeles y el Chorlituelo de Ovejera, y elementos significativos los distintos petroglifos que hay en varias alquerías y el árbol singular de Madroña de Guijarroblanco.

Todos estos factores aquí destacados y algún otro son los que condicionan en gran medida el paisaje de toda esta zona y su comarca y en particular el paisaje de Pinofrankueado.

De los diversos componentes del paisaje (forma del terreno, vegetación, agua, elementos artificiales, etc.), las formas del terreno y la vegetación son las que caracterizan en mayor medida las diferentes unidades de paisaje existentes en el municipio. Por ello se pueden distinguir las siguientes unidades paisajísticas:

Unidad I: Valles alrededor de los ríos

Unidad II: Monte bajo y matorral

Calidad visual

Por calidad del paisaje, como valor intrínseco del mismo, podemos entender al conjunto de características, visuales y emocionales, que califican su belleza. Blanco, en 1979, entendía por calidad de un paisaje "el grado de excelencia de éste, su mérito para no ser alterado o destruido o de otra manera, su mérito para que su esencia y su estructura actual se conserve".

Esta definición del concepto de calidad visual del paisaje impone un alto grado de subjetividad a la hora de su medida, dado que la belleza se aprecia y reconoce de forma distinta y en mayor o menor grado según los observadores. Para Polakowski (1975), la percepción de la belleza de un paisaje es un acto creativo de interpretación por parte del observador. De esta forma, aunque los distintos autores suelen coincidir en los factores que influyen en la calidad visual de un paisaje surgen grandes diferencias al establecer la organización del análisis que pueda medir el valor relativo de cada uno y su papel en la composición total (Aramburu et al., 1994).

La calidad visual del paisaje se ha evaluado a partir de la definición previa de las unidades del paisaje del entorno de Pinofranqueado, considerando estas como porciones de la superficie de la tierra relativamente homogéneas en sus condiciones ambientales y en sus componentes paisajísticos (De Pablo, 1993). De esta forma, se dividió el territorio del municipio de Pinofranqueado en dos unidades.

Se han considerado cuatro variables para evaluar la calidad visual de cada una de ellas: fisiografía, vegetación, presencia de láminas de agua y grado de humanización. Las dos primeras, por su carácter extensivo, ocupando todo el territorio, nos permiten establecer un primer valor de calidad, que podemos llamar calidad intrínseca del paisaje. Este valor será matizado en función de las otras dos variables, que añaden (en el caso de la presencia de láminas de agua) o restan (según el grado de humanización) calidad al paisaje.

Estas cuatro variables han sido integradas siguiendo el esquema metodológico que se presenta en el esquema siguiente: Cuadro: Modelo para la evaluación de la Calidad visual del paisaje.

Ver imagen del cuadro de paisaje



El resultado de la aplicación de este modelo permite clasificar cada una de las unidades de paisaje en que fue dividido el territorio en función de su calidad paisajística, estableciéndose 5 clases de calidad del paisaje, donde la clase 1 representa el menor valor de calidad y la clase 5 el mayor valor de calidad.

De las 2 unidades de paisaje la unidad de valles alrededor de los ríos fue valorada con calidad visual del paisaje alta, debido a varias razones entre las cuales, es una unidad paisajística poco antropizada debido al difícil acceso a este paraje; caracterizada por la riqueza de los arroyos y ríos que la rodean, son lugares abruptos, con una gran variedad no sólo de flora sino también de fauna.

Por el contrario la otra unidad de monte bajo y matorral tiene una calidad visual intermedia. Es una unidad algo más humanizada, en donde el hombre realiza diversas actuaciones como son los bancales para evitar la erosión del suelo y permitir pequeñas explotaciones. La fauna y flora también es abundante aunque menor que en la anterior unidad debido a que existen más accesos para el hombre en estas zonas.

Existen otras unidades del paisaje menos destacadas con calidad visual intermedia-alta como son las localizadas sobre el ecosistema agrícola, caracterizadas por estar formadas prácticamente de elementos frutales, muy dispersos por todo el término municipal de Pinofrankueado y que en el plano de paisajes y ecosistemas se han numerado con un 3 y la unidad de paisaje que comprende al ecosistema urbano, numerado con un 5.

5.1.13. ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

Red de Espacios Naturales Protegidos

El término municipal de Pinofrankueado se encuentra dentro de la Red de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura según datos de la consejería de Agricultura y Medio Ambiente, debido a las siguientes figuras de protección:

- ZEPA Hurdes: Espacio situado en el norte de la provincia de Cáceres, colindante con la provincia de Salamanca. La principal característica es la existencia de altitudes medias próximas a los 1.000 m.s.n.m. Desde altitudes mínimas de 386 m.s.n.m. en el extremo sureste, donde alcanza el valle del Alagón a la altura de la cola del embalse de Gabriel y Galán alcanza con fuertes desniveles los 1624 m.s.n.m., en la cumbre del Rongiero. Este espacio se sitúa en la falda sur de las cumbres de la Sierra de la Peña de Francia con una serie de sierras menores como la Sierra del Horno, la Sierra de La Canchera o la Sierra del Cordón y espacios de entrecierras como el Corredor o Collado de La Zambrana.
- LIC Hurdes: Espacio situado en el norte de la provincia de Cáceres, colindante con la provincia de Salamanca, cuya principal característica es la existencia de altitudes medias próximas a los 1.000 m. s. n. m. En su extremo más occidental aparecen los altos de la Boya chica y la Boya. En el oriental alcanza el río Alagón; siendo éste su límite hasta la desembocadura del río de los Ángeles que constituye el límite sur del espacio.
- LIC Río Esperaban: Espacio situado al norte de la provincia cacereña, sobre el valle del río del mismo nombre, desde su cabecera, en la sierra de la Bolla, hasta su desembocadura en el río de los Ángeles, conectado de esta manera el espacio de las Hurdes con el espacio de Sierras de Risco Viejo, actuando de corredor. En la parte oeste del término municipal, se encuentra una pequeña parte de LIC Sierra de Gata y de la ZEPA Sierra de Gata y Valle de las Pilas.
- ZEPA Sierra de Gata y Valle de las Pilas: La fuerte diferencia de altitud dentro del espacio (de los 500 a los 1500 m.s.n.m.) condiciona la existencia de diversos hábitats y la gradación clinal de la fauna en el espacio. Encontramos que la mayor parte del espacio, en superficie ocupada, está formado por vegetación arbustiva (brezales, genistas y prados montanos). Sin embargo, es de destacar la existencia de importante vegetación arbórea con distintas especies, desde quercineas, castaños y alisedas hasta enormes masas de cultivos forestales de pinares que dan heterogeneidad.



La existencia de diversos cursos de agua de distinto caudal es un factor a tener en cuenta especialmente durante la época seca, si bien al ser un enclave de altura este no es un factor tan limitante. El escaso poblamiento y uso del territorio dentro del espacio es un factor clave para su conservación. Dicho espacio forma además una continuidad con el de Hurdes que le sigue, siendo colindante hacia el este.

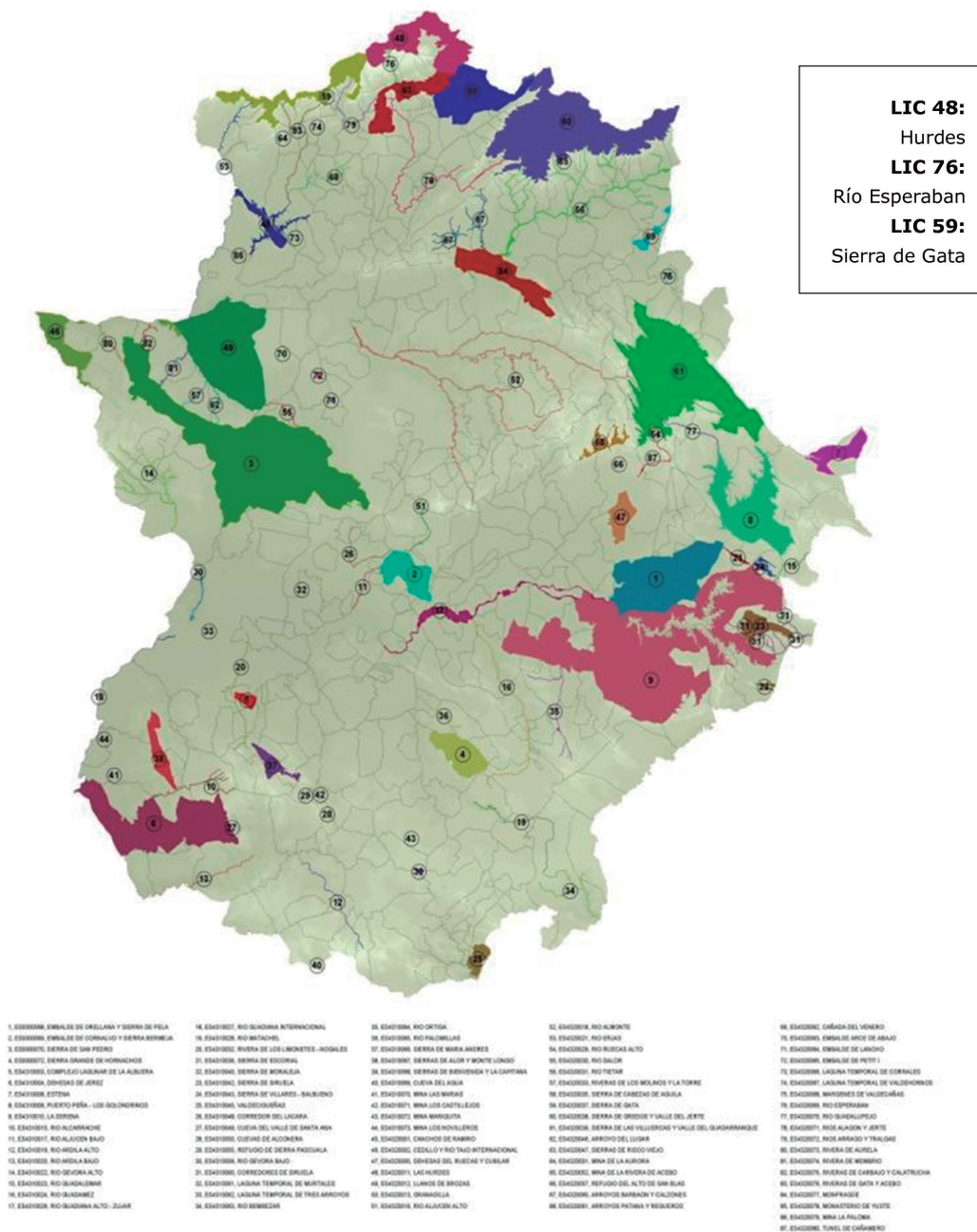
- LIC Sierra de Gata: Esta cadena montañosa forma parte del Sistema Central como continuación hacia el oeste de la Sierra de Gredos. Se trata de un espacio de montaña en el noroeste de la provincia de Cáceres, que acoge a las cotas más altas de esta sierra por encima de los 800 m. s. n. m. Discurre en dirección oeste a este, siendo su límite occidental las Sierras de la Malcata en Portugal y por el este a la altura de la localidad de Robledillo de Gata.

En los siguientes mapas podemos observar estas figuras de protección:

Ver mapas LIC, ZEPA y RENPEX

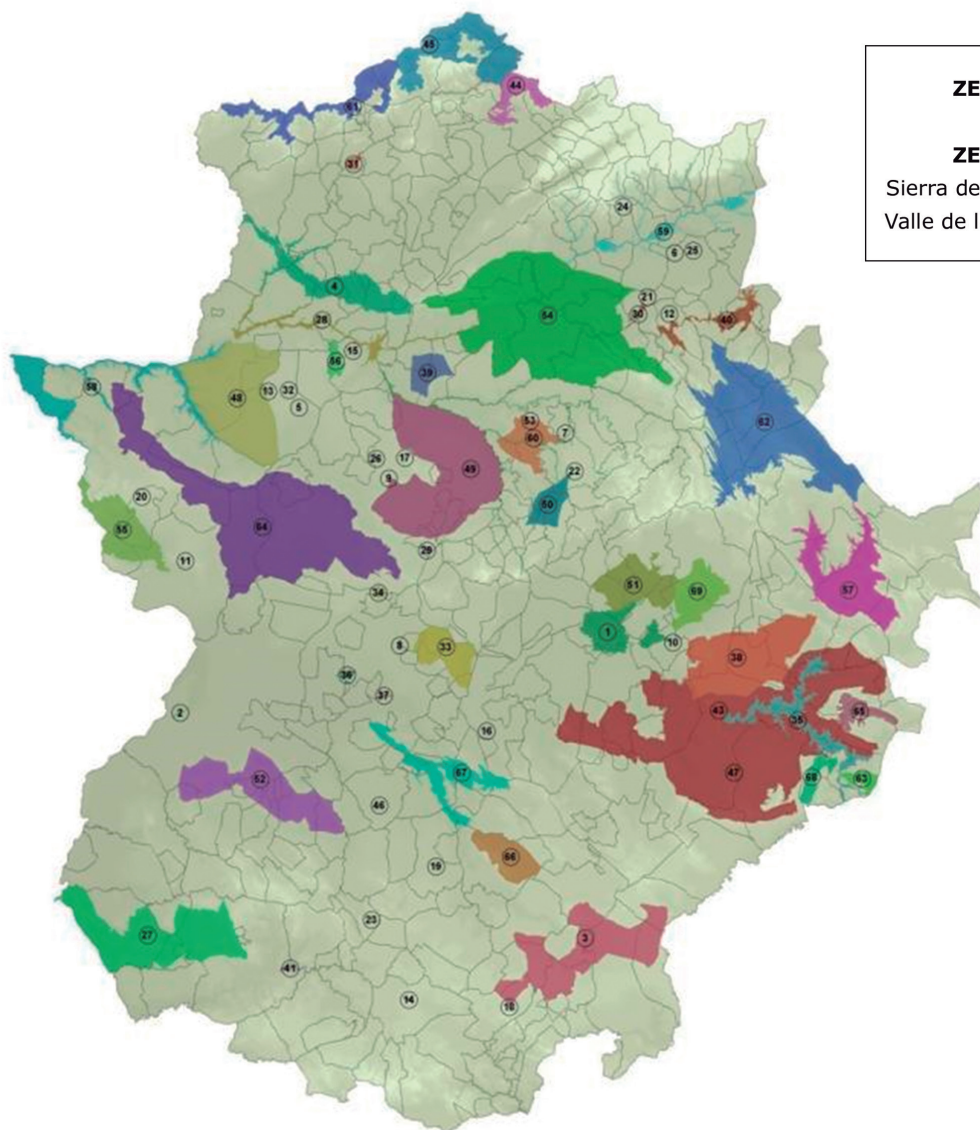
ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN PARA LAS AVES (ZEPAS) Y LUGARES DE IMPORTANCIA COMUNITARIA (LIC) DE EXTREMADURA

**LIC EXTREMADURA
(ENERO 2005)**





ZEPA EXTREMADURA (ENERO 2005)



ZEPA 45:

Hurdes

ZEPA 61:

Sierra de Gata Y

Valle de las Pilas

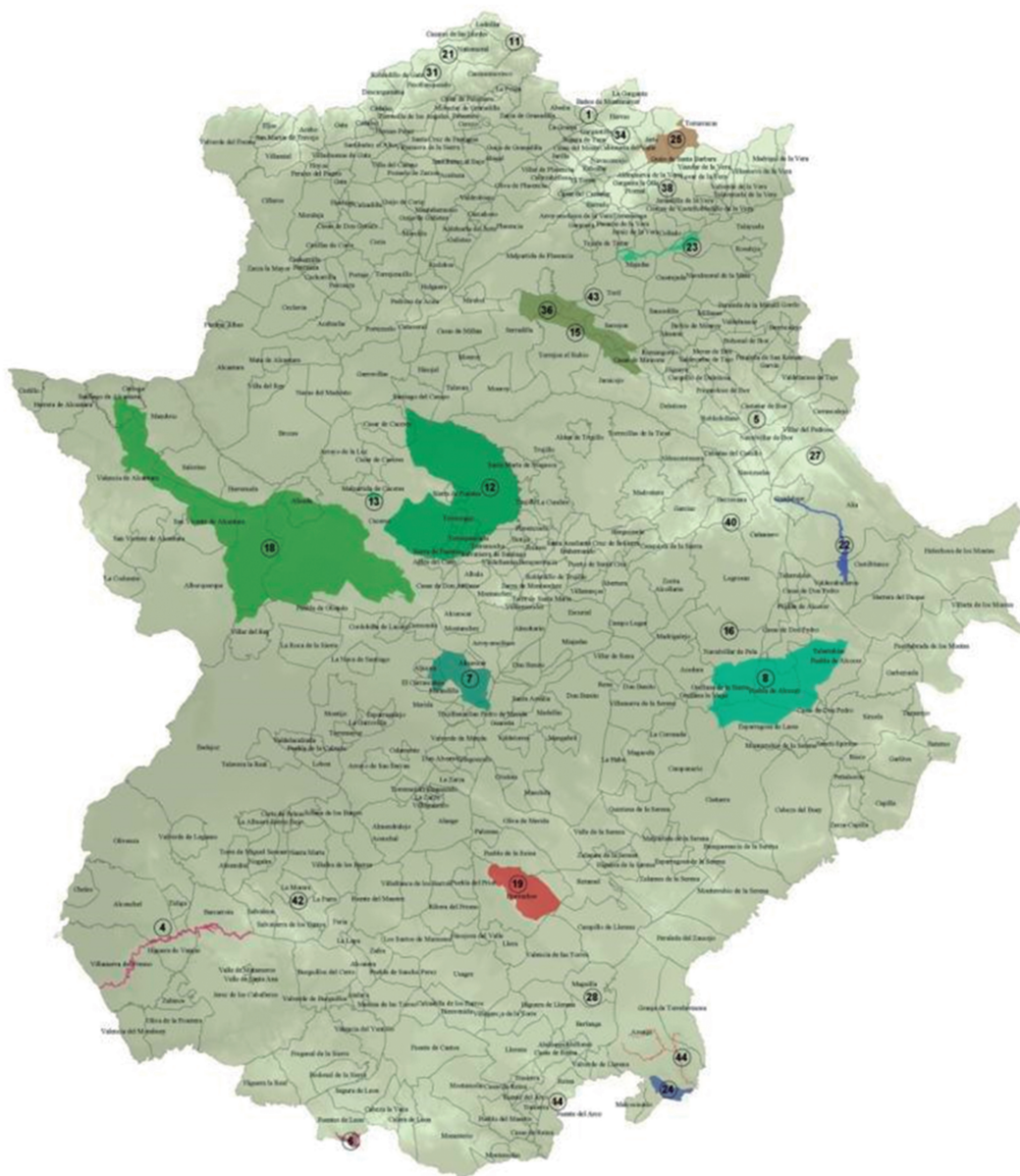
1. ESQUEMA: ARBOREDALES DE PALAZUELO Y GUARDAPERALES
2. ESQUEMA: AZÚO DE BADAJOZ
3. ESQUEMA: CAMPA SUP. - ENBALDE DE ARROYO CONEJO
4. ESQUEMA: CAÑICHOS DE RAMIRO Y LAZORERA
5. ESQUEMA: CHANCA ARCE DE ADO
6. ESQUEMA: CHANCA DEBIA SOCIAL MONTAÑA
7. ESQUEMA: CHANCA LA TORRE
8. ESQUEMA: CHANCA VEGA DEL MACIAL
9. ESQUEMA: COLINA DE CERCALLO PRIMERA DE CASA DE LA DUNADA
10. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE ALICERIA
11. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE ALPUJARRQUE
12. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE MUYO DE MONROY
13. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE BRIOCA
14. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE PUENTE DE CANTOS
15. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE GARCERILLAS
16. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE IGUALADA
17. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE LA CIUDAD MONUMENTAL DE CACERES

18. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE LERENA
19. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE PIEDRA DEL PIEDRO
20. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE SAN VICENTE DE ALCANTARA
21. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE SAUCILLA
22. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE TALLA
23. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE ZAPTA
24. ESQUEMA: COLINAS DE CERCALLO PRIMERA DE JARAZ DE LA VERA
25. ESQUEMA: COMPLEJO LAGUNA EL DO NIEVO
26. ESQUEMA: COMPLEJO LOS ARBOLES
27. ESQUEMA: DEHESAS DE JEREZ
28. ESQUEMA: ENBALDE DE ALCANTARA
29. ESQUEMA: ENBALDE DE ALICERIA
30. ESQUEMA: ENBALDE DE ARROYO
31. ESQUEMA: ENBALDE DE BORDOLIN
32. ESQUEMA: ENBALDE DE BRIOCA
33. ESQUEMA: ENBALDE DE CORTADO Y BARRA BARRAL
34. ESQUEMA: ENBALDE DE HORNIO-TEJERO

35. ESQUEMA: ENBALDE DE LA ESTENA
36. ESQUEMA: ENBALDE DE LOS CAÑICHOS
37. ESQUEMA: ENBALDE DE MONTES
38. ESQUEMA: ENBALDE DE ORILLANA Y BARRA DE PELA
39. ESQUEMA: ENBALDE DE TALLA
40. ESQUEMA: ENBALDE DE VALLECAS
41. ESQUEMA: ENBALDE DE VALLEJO
42. ESQUEMA: ENBALDE DE VEGA ALTA
43. ESQUEMA: ENBALDE DEL JUAL
44. ESQUEMA: ENBALDE GABRIEL Y GALAN
45. ESQUEMA: HERNANDEZ
46. ESQUEMA: VALLE DE LA PURIFICACION
47. ESQUEMA: LA BARRA Y BARRA PORFERRAS
48. ESQUEMA: LLANOS DE ALCANTARA Y BRIOCA
49. ESQUEMA: LLANOS DE CACERES Y BARRA DE PUENTES
50. ESQUEMA: LLANOS DE PÉNALO
51. ESQUEMA: LLANOS DE ZORZA Y ENBALDE DE SIERRA MAYA

52. ESQUEMA: LLANOS Y COMPLEJO LAGUNA DE LA ALBUERA
53. ESQUEMA: MARIACA
54. ESQUEMA: MONTAÑA DE LAS DEHESAS DEL ENTORNO
55. ESQUEMA: NACIMIENTO DEL RIO SEVORA
56. ESQUEMA: PUEBLOS DE GARCERILLAS
57. ESQUEMA: PUERTO PISA - LOS COLONIALES
58. ESQUEMA: RIO TAUO INTERNACIONAL Y RIVERO
59. ESQUEMA: RIO Y PUEBLOS DEL TIEPO
60. ESQUEMA: RIVERO DEL ALMORTE
61. ESQUEMA: SIERRA DE GATA Y VALLE DE LAS PILAS
62. ESQUEMA: SIERRA DE LAS VALLERAS Y VALLE DEL GUADARRAMA
63. ESQUEMA: SIERRA DE MONTALVA Y PIEDRA SANTA
64. ESQUEMA: SIERRA DE SAN PEDRO
65. ESQUEMA: SIERRA DE SIERRA
66. ESQUEMA: SIERRA GRANDE DE HORNACHOS
67. ESQUEMA: SIERRAS CENTRALES Y ENBALDE DE ALICERIA
68. ESQUEMA: SIERRAS DE PÉNALO Y CAPILLA
69. ESQUEMA: SIERRAS DEL PUERTO, CUNLAR Y MONTAÑA ALTA

RENPEX EXTREMADURA (ENERO 2005)



1. Arbol Singular ALICORNIO DE LA FREMESA

2. Arbol Singular CASTAÑO DEL CORONADO

3. Arbol Singular CASTAÑO DEL TENDILAR

4. Corredor Ecológico y de Biodiversidad RÍO ALCAÑAL

5. Monumento Natural CUEVA DE CASTAÑO

6. Monumento Natural CUEVA DE PUENTES DE LEÓN

7. Parque Natural de CORRALVIEJO (2001)

8. Zona Especial de Conservación ENRIQUE DE OUELLE Y BARRIO DE PISA

9. Arbol Singular ENRIQUE LA MARQUELA

10. Arbol Singular ENRIQUE LA TERNERA

11. Arbol Singular ENRIQUE DE LAS MESTAS

12. Zona Especial de Conservación LUGAR DE CHOCOS Y BARRIO DE PUENTES

13. Monumento Natural LOS BARRIOLOS

14. Monumento Natural MIRA DE LA JAYONA

15. Parque Natural de MONTEPIÑAL (2001)

16. Parque Periurbano de Conservación y Uso MONEDA ALTA

17. Arbol Singular MONEDA DEL ALCAÑAL

18. Zona Especial de Conservación SIERRA DE SAN PEDRO

19. Zona Especial de Conservación SIERRA GRANDE DE HORNACHOS

20. Arbol Singular TALLA DEL CEREZO

21. Lugar de Interés Científico VOLCAN DE EL GARCIO

22. Corredor Ecológico y de Biodiversidad RÍO GUADALUPE

23. Corredor Ecológico y de Biodiversidad RÍO TETUAN

24. Parque Periurbano de Conservación y Uso SIERRA DE AZULAS

25. Reserva Natural OROGRAFÍA DE LOS PIRINEOS

26. Arbol Singular ARBOL DEL PUERTO DE MONTEPIÑAL

27. Arbol Singular LORENA DE LA TRUCCA

28. Arbol Singular CUEVA DE LOS BARRIOLOS

29. Arbol Singular CUEVA DEL CORONADO

30. Arbol Singular CUEVA DEL TENDILAR

31. Arbol Singular MONEDA DE GUADALUPE

32. Arbol Singular CUEVA DE GATA

33. Arbol Singular PLATANILLO DEL VIVERO

34. Arbol Singular ROBLE DE PRADO GRANDE

35. Arbol Singular ALICORNIO DE LOS SALAPERNALES

36. Arbol Singular ALICORNIO DE LUGAR NUEVO

37. Arbol Singular CORRALVIEJO DE LA MUESTRA

38. Arbol Singular EL PRADO DE ALCAÑAL

39. Arbol Singular ENRIQUE LA MESA

40. Arbol Singular MONEDA DE LA MESA

41. Arbol Singular MONEDA DE LA SIERRA

42. Arbol Singular MONEDA DE LA SIERRA

43. Arbol Singular MONEDA DE LA SIERRA

44. Corredor Ecológico y de Biodiversidad RÍO ENRIQUE

31. ARBOL SINGULAR: Madroña de Guijarroblanco

Vías Pecuarias

Según datos de la Consejería de Desarrollo rural, no existe ningún tipo de vía pecuaria en el término municipal de Pinofrankueado.

Ordenación de los Recursos Naturales

No existe ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) declarado en Pinofrankueado. La ausencia de ordenación y de directrices de gestión implica que no exista una zonificación que determine las limitaciones necesarias en función de los recursos y valores naturales existentes.

5.1.14. PATRIMONIO CULTURAL

El PGM de Pinofrankueado incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. En él se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio.

El nivel de protección puede ser de tipo integral, parcial o ambiental dependiendo del valor, relevancia y singularidad del elemento protegido.

BIENES INVENTARIADOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE EXTREMADURA PINOFRANKUEADO

1. PUENTE DEL RIO LOS ANGELES
2. ERMITA DEL CRISTO
3. PARROQUIA DE NTRA. SRA. DE LA ENCINA
4. CASA POPULAR
5. MOLINO "LOS FREILAS"

ALDEHUELA

6. CALLE DE CASAS POPULARES
7. CALLE CON CUADRAS
8. CASA POPULAR



9. ERA CIMERA

10. TERRAZA (CORREDOR)

AVELLANAR

11. CASA POPULAR

12. PASADIZO

13. PASADIZO

CASTILLO

14. CUADRA (CASTILLO)

15. CASA POPULAR

16. CASA PORTICADA CON PASADIZO

17. CASA POPULARES

18. ERAS CHACOCORRO

EL ROBLEDO

19. CASA POPULAR

HORCAJO

20. CASA POPULAR

21. CASA POPULAR

22. CASA POPULAR

23. IGLESIA DE SAN FRANCISCO DE ASIS

24. MOLINO DE ACEITE

LA MUELA

25. CASA POPULAR

26. CASA POPULAR CON PASADIZO



27. ERA

28. PASADIZO

29. PASADIZO

30. ERA DE LOS REGAJOS

LAS ERÍAS

31. CALLE CON CASA POPULARES

32. CASA POPULAR

33. CASA POPULAR

34. CUADRAS

35. MOLINO

36. PASADIZO

37. PASADIZO CON TRIPLE ARCADA

MESEGAL

38. CASA POPULAR

39. CASAS POPULARES

OVEJUELA

40. CASA POPULAR

41. CASA POPULAR

42. LA CAMPANA

43. MOLINO DE ARRIBA

44. PASADIZO

45. PUENTE SOBRE EL RÍO "LOS ÁNGELES"

46. RUINAS CONVENTO LOS ÁNGELES



SAUCEDA

47. CASA POPULAR

48. CASA POPULAR

49. CORRALES

BIENES INVENTARIADOS DE ARQUITECTURA VERNÁCULA

50. PEQUEÑOS PROPIETARIOS. HORCAJO. CASA DE NIÑOS.

51. ALMANZARA. ERÍAS.

52. ESPADAÑA DE CAMPANA. ALDEHUELA.

53. CORRALES Y ESPACIOS HABITACIONALES DEL MORAL

54. PEQUEÑOS PROPIETARIOS

55. PEQUEÑOS PROPIETARIOS

56. PEQUEÑOS PROPIETARIOS

58. PASAJE Y SOLANA. ALDEHUELA

59. CORRAL.ERÍAS

60. ERA DE TRILLA. ERÍAS

61. VIVIENDA DE PEQUEÑO PROPIETARIO. CASA SRA.VICTORIA.OVEJUELA.

62. VIVIENDA DE PEQUEÑO PROPIETARIO. SR.APOLINAR.OVEJUELA.

63. VIVIENDA PEQUEÑO PROPIETARIO.CASA DEL CURA. OVEJUELA.

64. VIVIENDA PEQUEÑO PROPIETARIO. CASA TIO JOSÉ SÁNCHEZ.OVEJUELA

65. MANZANA DE CASAS. OVEJUELA.

66. LAGAR DE ABAJO.OVEJUELA

67. APIAL. HORCAJO

68. CASA Y CORRAL DE CONRADO.HORCAJO



69. PONTÓN DE SAUCEDA

70. ESCUELA DE NIÑAS.CALABOZO.

71. PEQUEÑOS PROPIETARIOS

72. VIVIENDA POPULAR. ERIAS. CECILIA.

73. VIVIENDA POPULAR. SANTIAGO. ERIAS

74. FUENTE.ERÍAS

75. BANCALES.ERÍAS

76. PUENTE DE LOS MACHOS. OVEJUELA

CARTA ARQUEOLÓGICA

77. ÍDOLO DE EL ROBLEDO

78. COTORRO DE LA ANTIGUA (POBLADO)

79. PEÑAS TAJADAS (SEPULCRO MEGALÍTICO)

80. LA PORTILLA DEL TÉRMINO (ENTERRAMIENTOS)

81. LOS LLANOS (MINA, HORNO)

82. CORRALES DEL MORAL (POBLADO)

83. CONVENTO DE LOS ÁNGELES (MEDIEVAL SIGLO XIII, CONVENTO)

84. LA COLLÁ DEL ARROITO (EDIFICIO PÚBLICO)

85. CASTILLO (PUENTE, MODERNO- CONTEMPORÁNEO)

86. "EL RISCAL"

87. "LA CANCHARA"

B.I.C. (Carta arqueológica)

88. EL CASTILLO II. (GRABADO RUPESTRE)

89. LAS ERÍAS (GRABADO RUPESTRE)

- 90. EL CASTILLO I (GRABADO RUPESTRE)
- 91. EL RISCAL O ERAIS II (GRABADO RUPESTRE)
- 92. ENEBRAL (GRABADO RUPESTRE)
- 93. ZAMBRANA (PINTURA RUPESTRE)
- 94. LAS HERRADURAS. (GRABADO RUPESTRE)
- 95. BUTRERA (GRABADO RUPESTRE)
- 96. ARROCASAS (GRABADO RUPESTRE)
- 97. EL CHORRERO O EREAIS I (GRABADO RUPESTRE)
- 98. ERIAS II-EL RISCAL (GRABADO RUPESTRE)
- 99. PEÑA EL MOLDE. CASTILLO DE LA MUÑINA (GRABADO RUPESTRE)
- 100. PIMPOLLOSAS II (SAUCEDA)
- 101. PIMPOLLOSA III
- 102. PIMPOLLOSAS II
- 103. " LAS PIMPOLLOSAS I"
- 104. GRABADO RUPESTRE
- 105. GRABADO RUPESTRE

5.1.15. VÍAS DE COMUNICACIÓN

Carreteras

Pinofranqueado cuenta con una vía principal de comunicación dentro del Término Municipal siendo esta la carretera autonómica EX-204, que discurre desde Coria hasta la Provincia de Salamanca. Dicha carretera pasa por el casco urbano de Pinofranqueado partiéndolo físicamente en dos, siendo una de las arterias principales de comunicación del núcleo.

A partir de la EX-204 se enlaza mediante carreteras locales con las alquerías de Ovejuela y Mesegal. De Pinofranqueado parten otras dos carreteras de carácter local o caminos vecinales. La primera discurre siguiendo el curso del Río de los Ángeles para llegar hasta Saucedá situada al Oeste del núcleo principal.

La otra carretera local también lleva su trazado junto a un río pero en este caso se trata del Río Esperaban (segundo en importancia dentro del Término Municipal). Este conecta con Muela, Robledo, Castillo, Erías y Aldehuela por este orden. De esta carretera se bifurcan otras dos de forma individual para comunicarse con Avellanar y Horcajo.

Existen una tupida red de caminos rurales, pistas y sendas que comunican el núcleo principal con todas las alquerías y parajes con que cuenta el Término Municipal. Los caminos suelen discurrir a orillas de ríos, arroyos y arroyuelos o bordeándolos, o también de forma casi paralela a las carreteras marcando las vías de comunicación tal y como las conocemos hoy en día.

Desde un punto de vista estadístico las carreteras que discurren por el término municipal son de titularidad de la Comunidad Autónoma, Provinciales y locales, siendo en porcentajes el 18,87 % autonómicas, el 80,32 % provinciales, y el 0,81 % Municipales.

La totalidad de las carreteras de titularidad autonómicas tienen de 6 a 8 m. de ancho de calzada. El 1,34 % de las carreteras titularidad provinciales tienen Menos de 4m. de ancho de calzada, y el 98,66 % de 4 a 6 m. El 100 % de las carreteras titularidad Municipal tienen de 4 a 6 m. de ancho de calzada.

De las pertenecientes a la administración autonómica el todas ellas están pavimentadas con mezclas bituminosas, igualmente el resto de las carreteras de Diputación y Locales

Desde el punto de vista de la señalización podemos mencionar que las carreteras de titularidad autonómica disponen de señalización: 100 % Horizontal y Vertical y la Provincial 59,73 % Horizontal y 33,56 % Horizontal y Vertical.

Estructura de la Red

Se puede considerar que la red de comunicación e interrelación dentro del Término Municipal es suficiente si atendemos solamente a la comunicación de tráfico rodado, ya que como se ha indicado en apartados anteriores, Pinofranqueado está enlazado con todas sus alquerías por carreteras locales. No obstante el trazado de las mismas es bastante irregular y se encuentra en un estado de conservación malo en general, pero suficiente para la carga de tráfico diario que debe soportar.

La única carretera de enlace del Término Municipal de Pinofranqueado con los Términos anexos es la carretera autonómica EX-204 de comunicación entre Coria y la Provincia de Salamanca. A partir de la misma nacen las carreteras locales que conectan Pinofranqueado con Ovejuela y Mesegal. El resto de alquerías enlazan directamente con el núcleo principal mediante carreteras locales.

No obstante, la comunicación por otros medios es imposible dadas las carencias de infraestructuras que presenta el Término Municipal.

5.1.16. SOCIOECONOMÍA E INFRAESTRUCTURAS

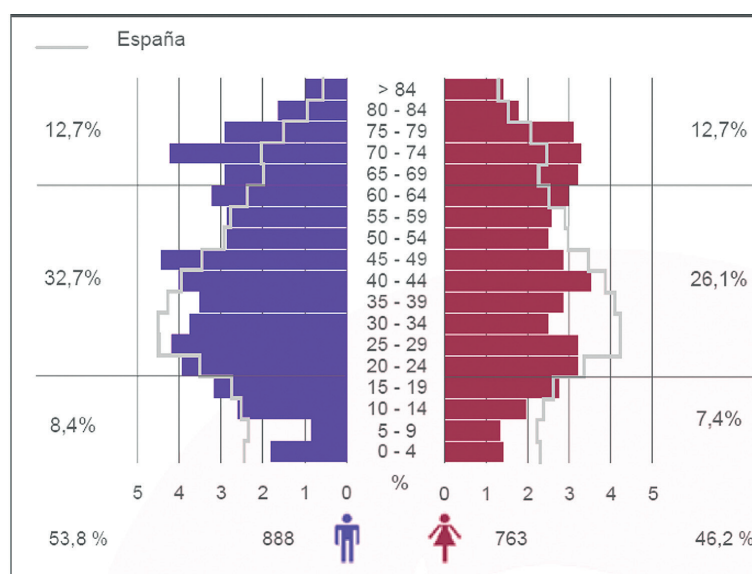
Población

Según el INE, la población de Pinofrankueado en el año 2005 es de 1.651 personas, siendo de ellas 888 hombres y 763 mujeres. De acuerdo con la misma fuente consultada, el crecimiento interanual, en el periodo que va comprendido desde 1993 a 2005 se ha mantenido en 0 %, es decir, ha sido nulo, incluso por debajo de este o negativo. En gran medida, esto se ha debido al mayor número de defunciones que nacimientos año por año, lo que determina un crecimiento vegetativo natural negativo. No obstante, se observa que la población sufre grandes variaciones cada año alcanzando su valor máximo en el año 1993 y el valor mínimo en 2002, dentro del periodo estudiado.

Se observa igualmente en gráficas consultadas que la tasa de natalidad muestra un ligero aumento en los últimos años mientras, la tasa de mortalidad va en descenso. En general, la primera se mantiene en valores algo por encima de la segunda.

En cuanto a la tasa de nupcialidad sigue una dinámica diferente a la tasa de natalidad, si la primera desciende en valores, la segunda aumenta.

Observada la pirámide de población de Pinofrankueado, esta pirámide de población se encuentra definida por unos grandes rasgos: una base estrecha, un estrato poblacional de adultos bastante ancho y por un estrato poblacional de ancianos algo menos ancho que el grupo anterior.



De forma más detallada diríamos:

- Base estrecha que determina una maternidad prácticamente nula.
- Zona central ancha lo que asegura el reemplazo generacional.
- Tendencia general al envejecimiento de la población.

Las tasas de dependencia y envejecimiento son superiores con respecto a las de la Comunidad de Extremadura y las del país. Por otro lado, la tasa de maternidad y la Tendencia son nulas, cuando en la región y el país se encuentra en valores del orden del 17-18% y 89-104%, respectivamente. No obstante, el reemplazo sí se encuentra asegurado con una tasa del orden del 125%.

El nivel de estudios es en general bajo, ya que casi un tercio de la población posee un nivel de estudios de Primer Grado o Bachillerato Elemental. Al mismo tiempo, casi la mitad de la población no posee estudios, entre los cuales se encuentran las personas analfabetas. El resto de la población se reparte entre personas con estudios cursados de Bachillerato Superior, Formación Profesional, Diplomados y Licenciados en menor medida.

Sectores de Actividad

Sector Primario – Agricultura

Destaca el número de ha de terreno ocupada por especies arbóreas forestales, 12.168 Ha, al que le sigue las hectáreas de terreno labrado 183 Ha.

Las explotaciones agrícolas son muy variadas atendiendo a su superficie. En el término municipal predominan las pequeñas explotaciones, de menos de 5 Ha.

En cuanto al aprovechamiento, el terreno dedicado a olivar es bastante grande seguido de las ha de terreno dedicadas cultivos de frutales. Los cerezos están muy extendidos por el término, al igual que estos, los castaños ocupan también muchas hectáreas aunque hoy en día la población no se dedica a este último.

Sector Primario – Ganadería

El 30% de la de la población de ganado son de tipo porcino, el 33% equinos y el 35% de tipo caprino. El resto de ganado se reparte entre ovinos y aves.

Sector Industrial

La actividad industrial se reparte entre la construcción y la industria manufacturera, siendo el primero de estos dos tipos la mayoría de la empresa.



Comercio

Los establecimientos más representativos de la población son los de tipo minoristas, encontrándose básicamente en la misma proporción los destinados a alimentación y los no destinados a la alimentación y mixtos.

Servicios

Los servicios de productos no alimenticios son los más variados, pero los servicios de cafeterías y bares son los más numerosos junto a los servicios que ofrecen otros comercios.

Ocupación y Empleo

La mayoría de la población ocupada (aproximadamente el 45%) lo hace como trabajador por cuenta ajena, en mayor proporción con carácter eventual o temporal. Algo menos es trabajador por cuenta ajena igualmente, con carácter fijo o indefinido (20%). El resto de la población por tanto son empresarios o profesionales únicos, con personal o sin él a su cargo.

La tasa de ocupación es alta (en una media del 80%), siendo ligeramente mayor en mujeres que en hombres. El paro, por tanto, es mayor en estos últimos, siendo más acusada la diferencia con respecto a los hombres entre la población comprendida entre los 15 y 29 años.

Si se estudia el paro por niveles académicos, este afecta sobre todo a los habitantes con nivel de estudios de segundo grado. La mitad de los parados tienen estudios de primer grado. El sector servicios es el que más paro genera.

INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES

RED DE ABASTECIMIENTO

- ROBLEDO: El abastecimiento se realiza a partir de depósito situado al Norte de la alquería mediante un ramal ejecutada con tubería de fibrocemento de Ø 60 mm.
- PINOFRANQUEADO: Actualmente, Pinofranqueado se abastece para el consumo de agua potable a partir de embalse de Los Ángeles, situado en la zona Suroeste del Término Municipal en el curso del río que lleva el mismo nombre, entre los parajes de Las Lepas y El Collado de la Paila, aledaño al Término Municipal de Torrecilla de los Ángeles.

Existe un depósito situado en la Zona Noroeste, a las afueras del municipio, emplazándose tras el campo de fútbol. Dentro del casco urbano se dispone de otro depósito, de ejecución anterior, situado en la C/ Los Barreros.

Existe otro embalse de mayor antigüedad que también abastece de agua de forma menos regular al municipio así como a las alquerías situadas en sus cercanías como son Robledo, Mesegal, Muela y Saucedá.

- AVELLANAR: La red de abastecimiento parte de depósito situado en la zona Norte del casco urbano.
- CASTILLO: El abastecimiento parte de depósito situado en la zona Noroeste de la presente alquería.
- HORCAJO: El suministro para abastecimiento se realiza desde dos depósitos situados en la zona Norte de la alquería, a las afueras de la misma, mediante dos ramales de PVC de Ø 63 mm.
- MESEGAL: El abastecimiento se realiza desde el depósito de Pinofranqueado mediante un ramal general de PVC de Ø 90 mm. que atraviesa la alquería de Sur a Norte. En la zona Sur donde se realiza la acometida se dispone de una bomba de impulsión.
- MUELA: El abastecimiento para todo el casco se realiza a partir de un depósito situado en la zona Este del mismo, discurriendo dos ramales de fibrocemento de diferente diámetro por la calle principal hasta el centro de la alquería, así como de embalse con acometida en polietileno por la zona Norte.
- OVEJUELA: Se realiza el abastecimiento a partir de depósito situado al Norte de la alquería, emplazándose a las afueras del casco urbano.

EMBALSES Y PRESAS

Como ya se ha definido en apartados anteriores, el Término dispone de dos embalses, siendo el mayor y el que realiza el suministro principal el situado en la zona Suroeste junto al Término de Torrecilla de los Ángeles. El otro embalse, de mayor antigüedad, abastece en menor medida a Pinofranqueado y a sus alquerías más cercanas, a través de los depósitos situados en cada una de ellas.

RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

El Término Municipal es atravesado en su zona Suroeste por una línea de A.T. desde el Término de Torrecilla de los Ángeles al de Descargamaría. Existe otra línea más cercana

al núcleo urbano pasando por su límite derecho en dirección Noreste-Suroeste, discurrendo de forma casi paralela a la carretera autonómica EX-204. Desde los tendidos de alta tensión existen estaciones transformadoras para suministro a todo el municipio y a sus alquerías.

DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

La totalidad de las aguas residuales producidas y las aguas pluviales parecen confluir hacia el cauce del Río de los Ángeles, realizándose el vertido de forma libre al mismo sin recibir tratamiento alguno o depuración de forma previa.

En la diferentes alquerías se dispone de una o varias fosas sépticas, según en la que nos encontremos, donde se realizan todos los vertidos de aguas sucias o pluviales de forma previa a su vertido a los ríos Esperaban, de los Ángeles o a determinados encauzamientos y arroyos existentes, que discurren cerca o incluso por el interior del casco urbano.

INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES

RED DE ABASTECIMIENTO

- PINOFRANQUEADO: Todas las viviendas tienen servicio público de abastecimiento de aguas en condiciones de uso aceptables, teniendo un caudal suficiente.

El consumo medio diario por habitante en verano es de 380 litros por habitante y día, y en invierno de 200 litros por habitante y día.

El municipio consta con una red de tuberías de abastecimiento de aguas de 21.572 ml, de los cuales corresponden por habitante a 10.12 ml/hab. En cuanto al estado de las conducciones que conforman la red de abastecimiento del municipio debemos señalar que el 29,34 % se encuentra en buen estado y el 57,68 % en estado regular y el 12,98 % en estado malo.

- ERIAS: La red de abastecimiento está realizada con tubería de fibrocemento de Ø 50 mm. por lo general, disponiendo en una de las calles de dos tramos nuevos ejecutados con tubería de PVC de Ø 63 mm. La red se independiza o sectoriza mediante la disposición de llaves de corte general. Existe una fuente de carácter público en la alquería.
- ALDEHUELA: La red de abastecimiento se ejecuta principalmente con tubería de fibrocemento de Ø 60 mm., y parte de ella con PVC de Ø 63 mm. Queda independizada mediante llaves de corte general.



- AVELLANAR: Toda la red de abastecimiento está realizada con tubería de fibrocemento de Ø 40 mm., partiendo de depósito situado en la zona Norte del casco urbano. En la calle 2 se dispone de una fuente de acceso público.
- CASTILLO: Se abastece de agua potable a todo el casco urbano mediante tuberías de tres tipos de materiales:
 - Fibrocemento de Ø 60 mm.
 - Polietileno de Ø 75 mm.
 - PVC de Ø 63 mm.

No se dispone en todo el casco urbano de llaves de corte, contando además con una sola boca de riego. El abastecimiento parte de depósito situado en la zona Noroeste de la presente alquería.

- HORCAJO: Casi toda la instalación se realiza con tubería de fibrocemento de Ø 60 mm. realizándose el suministro para abastecimiento desde dos depósitos situados en la zona Norte de la alquería, a las afueras de la misma. Existen dos ramales de PVC de Ø 63 mm. La red queda independizada mediante llaves de corte situadas en la zona central del núcleo urbano.
- MESEGal: La red está ejecutada a parte iguales con tubería de fibrocemento de Ø 60 mm. y tubería de PVC de Ø 90 mm. El abastecimiento se realiza desde el depósito de Pinofranqueado mediante un ramal general de PVC de Ø 90 mm. que atraviesa la alquería de Sur a Norte. En la zona Sur donde se realiza la acometida se dispone de una bomba de impulsión. La red se independiza o sectoriza mediante la disposición de llaves de corte general en los ramales de fibrocemento, no así en la instalación realizada con PVC. Existe una fuente de carácter público en la alquería.
- MUELA: La red de abastecimiento de la presente alquería se conforma para suministro a todo el casco urbano mediante tuberías de tres tipos de materiales:
 - Fibrocemento de Ø 50, 60 y 80 mm.
 - Polietileno de Ø 63 mm.
 - PVC de Ø 63 y 125 mm.

El abastecimiento para todo el casco se realiza a partir de un depósito situado en la zona Este del mismo, discurriendo dos ramales de fibrocemento de diferente

diámetro por la calle principal hasta el centro de la alquería, así como de embalse con acometida en polietileno por la zona Norte.

La red está dividida en dos zonas mediante llaves de corte dispuestas en la plaza de la alquería. Se dispone de bocas de riego, las cuales se acumulan en la zona Oeste no existiendo más en todo el casco urbano. En la calle principal hay una fuente de uso público.

- OVEJUELA: El abastecimiento de agua potable para todo el casco urbano se realiza con tubería de PVC de Ø 63 mm. Se disponen de llaves de corte en la red para independización de las zonas Norte y Sur de la alquería.
- ROBLEDO: Toda la red de abastecimiento está realizada con tubería de fibrocemento de Ø 60, 50 y 40 mm., siendo el primero el ramal principal del diámetro especificado en primer lugar. El abastecimiento se realiza a partir de depósito situado al Norte de la alquería.

Se dispone dentro del casco urbano de llaves de corte para la red de abastecimiento y bocas de riego.

- SAUCEDA: La red de distribución de agua potable se conforma con tubería de PVC de Ø 63 mm., estando la zona Este de la alquería realizada con tubería de polietileno de la misma dimensión (calle 1 de acceso desde Pinofranqueado).

Se dispone de bocas de riego en la vía pública, concentrándose la mayoría en la zona céntrica de la alquería. El suministro de agua potable queda asegurado en caso de avería ya que la red se encuentra sectorizada mediante llaves de corte.

RED DE DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA

El suministro de electricidad es realizado para el núcleo principal y las diferentes alquerías a partir de las estaciones transformadoras existentes en diferentes puntos del municipio. La instalación se encuentra en general en buen estado de conservación, suministrando de forma continuada y normal tanto en el casco urbano consolidado como en las zonas periféricas y extrarradio, donde se sitúan el Camping, la Residencia de Ancianos, el Campo de Fútbol, el Cementerio, el Parque de Bomberos o la Cooperativa apícola.

Existe red de alumbrado público automatizado en Pinofranqueado la cual reúne las condiciones de calidad necesarias para un adecuado funcionamiento.

De visitas previas y conversaciones mantenidas con responsables municipales no se tiene constancia de que la instalación presente un déficit de suministro de energía eléctrica.

SANEAMIENTO

- PINOFRANQUEADO: La red de saneamiento, que abarca la totalidad del casco urbano, está realizada con tubería de hormigón centrifugado ejecutándose normalmente con Ø 300 mm., aunque existen colectores de Ø 800 y 1000 mm en casos aislados. Existe una zona de reciente expansión al Noreste del núcleo donde la instalación es completamente de PVC Ø 300 mm. La red parece discurrir de forma general hacia un ramal que circunda la zona Sur del municipio siendo este de PVC Ø 600 mm. Una vez recogidas las aguas de todo tipo vierte libremente al Río de los Ángeles en el Sur de Pinofrankeado.

Desde un punto de vista estadístico el 98,56 % de las vivienda tienen servicio público de alcantarillado en condiciones de uso aceptables y el 1,44 % de las vivienda no tienen servicio público de alcantarillado, siendo recomendable un aumento porcentual de red estimado en 7,15 %

El municipio consta con una red de tuberías de saneamiento de 16.996 ml, de los cuales corresponden por habitante a 9,94 ml/hab. En cuanto al estado de las conducciones que conforman la red de saneamiento del municipio debemos señalar que el 13.30 % se encuentra en buen estado y el 83,48 % en estado regular y el 3,21 % en estado deficiente.

El municipio no dispone de estación depuradora de aguas residuales.

El número de pozos se cree suficiente para el trazado y necesidades actuales. El agua de lluvia se recoge en la mayoría de los casos a través de imbornales o sumideros, corriendo libremente en pendiente hacia los mismos, o hacia el exterior del casco urbano.

La gestión de la red de saneamiento es llevada a cabo por el propio ayuntamiento, el cual se encarga del mantenimiento de la misma.

- ALDEHUELA: Toda la red de saneamiento está ejecutada mediante conductos de hormigón centrifugado de Ø 250 mm. Existen seis fosas sépticas para la depuración de las aguas, todas ellas situadas en las afueras de la presente alquería. Se disponen por parejas junto a los cauces del Río Esperaban y el Arroyo Reverdeo.

Solamente existe un pozo de registro en todo el casco urbano y dos pozos negros. No se aprecia la existencia de sumideros en las vías públicas para recogida de aguas superficiales.

- AVELLANAR: La red está realizada con tubería de hormigón centrifugado de Ø 200 mm., excepto los emisarios de conexión con fosas sépticas (existen actualmente dos) situadas en la zona Sur de la alquería para depuración de las aguas residuales que son de Ø 250 mm. Las aguas pluviales son recogidas mediante varios sumideros o imbornales, o discurren libremente por el centro de las calles hasta los cauces de canales, arroyos y ríos.
- CASTILLO: La red está realizada en su totalidad con tubería de hormigón centrifugado de Ø 200 mm., a excepción de dos pequeños tramos de PVC de Ø 310 mm. Todas las aguas residuales y pluviales, las cuales se recogen mediante varios sumideros o imbornales, desembocan en fosa séptica construida junto al cauce del Río Esperaban, a través de conducto emisario en hormigón centrifugado de Ø 400 mm.
- ERIAS: La red está realizada con tubería de hormigón centrifugado de Ø 200 mm. Las aguas discurren por la red hasta fosa séptica junto a canal o arroyo que atraviesa el casco urbano de Oeste a Sur. Existen diversos pozos negros o ciegos de vertido en las zonas periféricas de la alquería. Se recogen las aguas pluviales mediante imbornales en las calles principales.
- HORCAJO: La red está realizada con tubería de hormigón centrifugado de Ø 200 mm., excepto el ramal general y el emisario de conexión con fosas séptica situada en la zona Sureste del núcleo urbano para depuración de las aguas residuales que son de Ø 250 mm. La fosa séptica se sitúa junto al cauce del Río Horcajo.

Las aguas pluviales son recogidas mediante varios sumideros o imbornales, o discurren libremente por el centro de las calles hasta los cauces de canales, arroyos y ríos.

Solamente existen pozos de registro en la zona céntrica del casco urbano. En la zona periférica sur hay varios pozos negros o ciegos, justo a la entrada de la alquería.

- MESEGAL: La red está constituida generalmente por conductos de hormigón centrifugado de Ø 250 mm., excepto dos ramales de Ø 300 mm. La red abarca todo el casco urbano, disponiéndose pozos de registro cada cierta distancia. Existen dos pozos negros en las afueras de la alquería.

Todas las aguas residuales confluyen en un emisario que las conduce hasta fosa séptica situada a 170 m. aproximadamente al sur del casco urbano, al otro lado de la carretera autonómica EX-240.



Las aguas pluviales son recogidas mediante varios sumideros o imbornales, o discurren libremente por el centro de las calles hasta los cauces de canales, arroyos y ríos.

- MUELA: Toda la red de saneamiento está ejecutada mediante conductos de hormigón centrifugado de Ø 250 mm., coincidiendo su trazado la mayoría de los tramos con la red de abastecimiento. Todas las aguas confluyen en emisario del mismo diámetro que las anteriores que las conduce hasta fosa séptica situada en la zona Sur, a las afueras del casco urbano junto a un arroyo o canal que desemboca en el Río Esperaban.

Solamente existe un pozo de registro situado en la confluencia de las calles 3 y 4. Las aguas pluviales son recogidas mediante varios sumideros o imbornales, o discurren libremente por el centro de las calles hasta los cauces de canales, arroyos y ríos.

- SAUCEDA: La red está constituida generalmente por conductos de hormigón centrifugado de Ø 250 mm., con algunos ramales de Ø 300 mm. y uno de acometida a fosa séptica de Ø 500 mm. Existen tres fosas sépticas para la depuración de las aguas, dos de ellas junto a la confluencia de varios arroyos o canales que discurre junto al casco urbano y otra junto al Río los Ángeles.

Todos los pozos de registro se disponen en ramal de Ø 300 mm. que bordea el casco urbano por la zona Oeste, siendo la calle principal de la alquería. Todos los pozos de registro (en este caso tres) se sitúan en la zona Noroeste.

- OVEJUELA: La red de saneamiento está enteramente realizada con tubería de hormigón centrifugado de Ø 250 mm., a excepción del ramal principal que es de Ø 300 mm. Todas las aguas residuales y pluviales, las cuales se recogen mediante varios sumideros o imbornales dispuestos igualmente en la calle principal, desembocan en fosa séptica situada junto al cauce del Río de los Ángeles.

- ROBLEDO: La red está constituida de forma general por conductos de hormigón centrifugado de Ø 200 y 250 mm., con algunos ramales de Ø 300 mm. situados en la zona Sureste del núcleo urbano. La red de saneamiento coincide en muchos de sus tramos con la de abastecimiento. Todas las aguas residuales confluyen en fosa séptica, situada al Suroeste, en las afueras de la alquería y junto al cauce del Río Esperaban.

Las aguas pluviales son recogidas mediante varios sumideros o imbornales, que se concentran en la mitad Oeste del casco urbano en sus calles principales, o discurren libremente por el centro de las calles hasta los cauces de canales, arroyos y ríos.

ALUMBRADO PÚBLICO

Como ya se ha comentado en apartados anteriores correspondientes a la Red de Distribución Eléctrica, Pinofranqueado y su alquerías disponen de Red de Alumbrado Público en la práctica totalidad del casco urbano, presentando algunas zonas deficiencias de iluminación por falta de luminarias o por desperfectos en la existentes.

El municipio consta con 17.524 m. de longitud de calle con servicio, disponiendo de un densidad de puntos de luz por longitud de calle de 0,04. La calidad del servicio es en líneas generales es Bueno, estando automatizado en su totalidad.

TELEFONÍA

La red de telefonía discurre normalmente adosada a las fachadas de los edificios y sobre postes de madera en los quiebros o cambios de dirección que se precisan. La red es gestionada completamente por la Compañía Suministradora.

RED VIARIA

— PINOFRANQUEADO: Dentro del casco urbano de Pinofranqueado se encuentran pavimentadas todas las calles a excepción de siete vías públicas:

- C/ Poniente
- C/ El Rosal
- C/ Calvario
- C/ Encina
- C/ Viña
- C/ Viñuela
- Calle anexa a Viñuela

Predomina la utilización del hormigón en masa como material de pavimentación, si exceptuamos determinadas calles consideradas como principales o de mayor tránsito, las cuales se encuentran en la actualidad asfaltadas con mezcla bituminosa. Son las calles Duque de Miranda, Los Barreros, Paseo de Extremadura, la Av. / Cristo de la Salud y la Carretera Coria-Salamanca (EX-204) a su paso por el casco urbano. La continuación de la Av. / Cristo de la Salud o lo que es lo mismo la Carretera de Acceso al Cementerio Municipal también se encuentra asfaltada.

El acerado, dependiendo del punto del municipio en el que nos encontremos, puede ser de baldosa hidráulica, empedrado de granito o simplemente no existir, siendo la calzada de hormigón en masa continua y sin diferencia de cota hasta las alineaciones de fachada de los edificios. Actualmente se dispone de acerado en la Carretera Coria-Salamanca de forma total en todo su trazado y en la Av. / Cristo de la Salud.

En general, el trazado del viario es bastante regular, excepto en determinadas calles de la periferia y en el casco antiguo situado en la zona Suroeste donde es más irregular ya que las calles se han ido adaptando a las edificaciones existentes, con variaciones de anchura brutas, quiebros, recodos, calles sin salida, etc.

En estas calles no existen zonas de aparcamiento como tal, buscándose las zonas anchas del viario para efectuarlo, los arcones de las calles y avenidas principales que se encuentran asfaltadas o las plazas.

- ALDEHUELA: La calle 1, siendo esta la principal, de acceso al núcleo urbano desde la carretera local es la única que se encuentra asfaltada. El resto de calles está pavimentado con hormigón en masa, excepto los últimos tramos de la 3 y la 4 que están empedrados, quedando todas las vías públicas pavimentadas. En ninguna de ellas se dispone de acerado.
- AVELLANAR: La práctica totalidad de las calles está resuelta con pavimento de hormigón en masa. Se dispone en la alquería de seis calles, incluyendo la de acceso a la misma y la de comunicación con el cementerio.
- CASTILLO: A diferencia del resto de alquerías, en esta la tendencia se invierte, encontrándose la casi totalidad de las calles asfaltadas con mezcla bituminosa, a excepción de las calles 5 y 12 que actualmente no están pavimentadas.
- ERIAS: Todas las calles pavimentadas con hormigón en masa. Existen dos calles, la 4 (zona de corrales) y parte de la 6, que actualmente no están pavimentadas.
- HORCAJO: Existen diversas calles sin pavimentar como parte la número 11 y la 12. Esta última se encuentra parcialmente empedrada en la mitad de su longitud. El resto de calles se pavimentan con hormigón en masa, excepto la calle 1 que es la que da acceso desde el Sur a la alquería conectando con la carretera local de comunicación con el resto del Término Municipal
- MESEGA: A excepción de la calle 6, la cual está asfaltada, sirviendo de acceso a la alquería desde la carretera autonómica EX-204, el resto de calles están pavimentadas con hormigón en masa. La calle 2 es la única que está sin pavimentar.

- MUELA: Dispone la presente alquería de 6 calles de las cuales la casi totalidad está realizada con hormigón en masa, quedando dos de ellas sin pavimentar. La carretera de acceso desde Pinofrankeado está asfaltada hasta la entrada al núcleo urbano. No existe acerado en las vías públicas.
- OVEJUELA: Todas las calles (existen 13) están pavimentadas mediante hormigón en masa a excepción de la calle principal en su tramo de acceso por la zona Sur del núcleo urbano, la cual está asfaltada. No existe acerado en ninguna de las calles.
- ROBLEDOS: Dispone la presente alquería de seis calles, todas ellas pavimentadas en hormigón en masa. La carretera de acceso al núcleo urbano está asfaltada justo hasta el límite del mismo. No se dispone de acerado en ninguna de las calles.
- SAUCEDA: La alquería cuenta con 10 calles de las cuales la mayoría están pavimentadas con hormigón en masa. Las calles de acceso al casco urbano (calle 1 y Carretera Antigua) desde la carretera local están asfaltadas hasta la entrada del mismo. Existen tres calles que actualmente están sin pavimentar (calles 5, 6 y 10). Parte de la calle 6 se encuentra pavimentada mediante empedrado.

5.2. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES DE LA ZONA QUE PUEDEN VERSE AFECTADAS DE MANERA SIGNIFICATIVA

El medio físico de Pinofrankeado, en su Término Municipal, no quedará afectado significativamente debido a la aplicación de las disposiciones contenidas para el desarrollo del PGM. Del mismo modo el medio biótico (flora y fauna) y el abiótico tampoco se verán afectados de forma destacable por el planeamiento.

El impacto más significativo provendrá de la previsión de ampliación del Suelo Urbano existente, sobre la periferia del casco urbano actual. Dichas ampliaciones son asumibles debido al efecto positivo que causarán sobre todo en el medio socioeconómico de la localidad.

La afectación será en gran medida sobre el propio suelo, aunque de forma temporal. El territorio no considerado como Urbano o Urbanizable por el PGM, no se verá afectado en ningún momento por la aplicación y desarrollo de dicho Plan.

5.3. PROBLEMAS AMBIENTALES RELEVANTES PARA EL PGM

Entre los principales problemas que puedan afectar al Término Municipal de Pinofrankeado, podrían destacarse como los más relevantes los que se detallan a continuación:

- Despoblación humana
- Inundación
- Incendios forestales
- Pérdida patrimonio cultural

5.3.1. DESPOBLACIÓN HUMANA

Es evidente, tras los datos mostrados en apartados anteriores que la despoblación es uno de los principales problemas que se presentan en esta localidad, y que es aplicable al medio rural en general, contando con densidades de población cada vez más reducidas frente a las propias de la provincia.

Esta despoblación implica un grave problema para el medio natural de la localidad, que conlleva además abandono de explotaciones agropecuarias tradicionales, reduciendo ecosistemas creados por la acción el hombre (dehesas) que se han ido asentando a lo largo del tiempo como importantes reservas de la biodiversidad. El abandono de usos tradicionales del suelo aumenta, por otro lado, la expansión de plagas y la vulnerabilidad respecto al fuego.

5.3.2. INUNDACIÓN

De todos los riesgos naturales e inducidos que existen en el municipio de Pinofranqueado, el más importante es el de inundación.

Este riesgo aparece en los alrededores de los ríos Esperaban y Los Ángeles y del arroyo de Ovejuela. El agua de estos cauces, cuando las precipitaciones son intensas y continuadas, suele subir 5 metros del cauce normal. El peligro de inundación se produce porque hay casas construidas cerca de las llanuras de inundación de estos ríos, y cuando las crecidas son intensas, llega el agua hasta ellas añadiéndose a esto la mal canalización de estas calles. Pero principalmente, lo que se suele inundar son las huertas existentes en las margen de estos ríos.

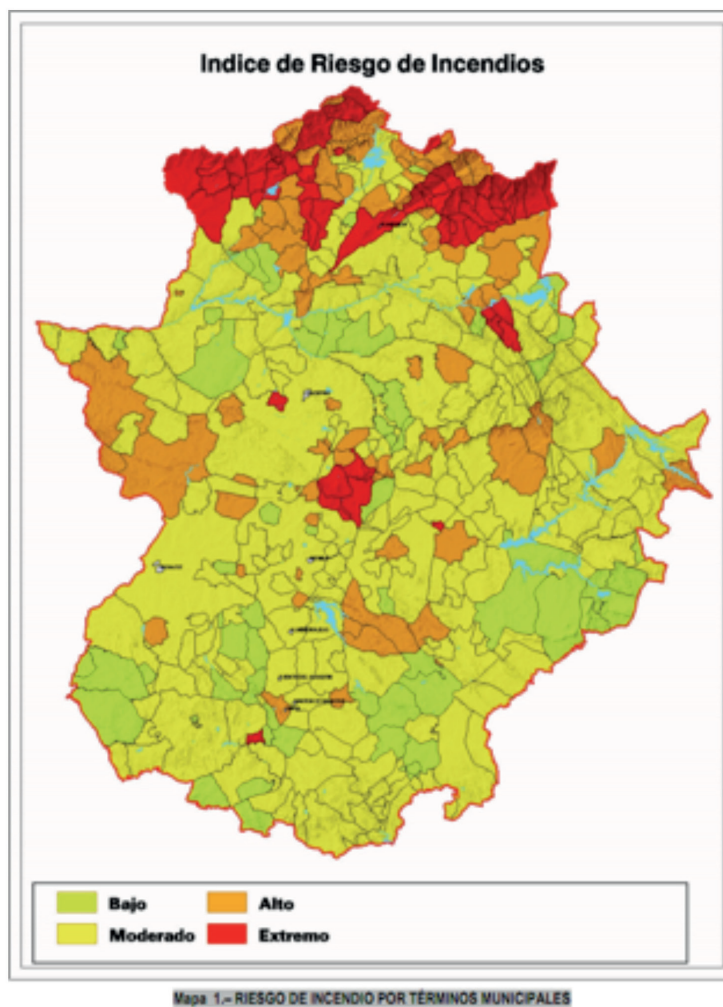
Las zonas más afectadas por este riesgo son las arquerías de Ovejuela y de Horcajo y la localidad de Pinofranqueado.

5.3.3. INCENDIOS FORESTALES

Otro de los grandes riesgos naturales o inducidos más importante y con mayor frecuencia que se puede presentar en el T.M. de Pinofranqueado es el riesgo de incendio.

Teniendo en cuenta el Plan de Prevención de Incendios Forestales de la Comunidad Autónoma de Extremadura (aprobado por Decreto 86/2006, de 2 de mayo) es muy alto, tiene correspondido una categoría 4 siendo el intervalo de 1 al 4 en orden creciente de peligrosidad. En el siguiente mapa vemos el peligro potencial de incendios forestales.

Ver mapa de riesgo de incendios



A este riesgo de incendio se une la existencia amplísima de brezales y matorrales diversos que se combina con una gran cantidad de zonas con cultivos forestales de coníferas. En alguna de estas áreas se vienen desarrollando incendios durante años sucesivos. Esto ha dado lugar a que amplias zonas aparezcan en estados de regeneración vegetal permanente.

Según datos de la Consejería de Desarrollo Rural, en el municipio de Píñar han tenido lugar los siguientes incendios forestales:

Ver cuadro de incendios forestales

Arbolado (ha.)	No Arbolado (ha.)	No Forestal (ha.)	Area Total (ha.)	Tipo de Causa	Número de incendios
119,82	3,86	0,1	123,78	CAUSA DESCONOCIDA	15
0	0,3	0	0,3	ESCAPE DE VERTEDERO	1
9,5	0,12	0	9,62	INCENDIO REPRODUCIDO	6
572,21	361,34	0	933,55	INTENCIONADO	25
1,05	0,01	0	1,06	OTRAS NEGLIGENCIAS (SIN ESPECIFICAR)	3
5312	1053,7	2711,3	9077	QUEMA AGRÍCOLA (SIN ESPECIFICAR)	1
130,03	5,76	0	135,79	RAYO	11

La Brigada de Refuerzo contra Incendios Forestales (BRIF) de Pinofranqueado, han proporcionado los siguientes registros de incendios forestales en los dos últimos años:

Ver cuadro incendios Pinofranqueado

Fecha	Paraje	Superficie afectada (ha)	Causa estimada
2-08-06	Robledo	1,43	Intencionado
9-08-06	Robledo	0,01	Intencionado
6-10-05	Carretera Robledo	2,51	Provocado
6-10-05	Carretera Robledo	1,58	Provocado

Además, al estar el municipio dentro de la ZEPA Hurdes, durante el periodo reproductor de algunas aves, estas pueden sufrir frecuentes molestias debidas principalmente a la realización de actividades forestales como desbroces de matorral, podas, repaso de caminos, etc.

5.3.4. PÉRDIDA DE PATRIMONIO CULTURAL

La despoblación del medio urbano y rural de Pinofranqueado, y en general, supone un riesgo para la conservación del patrimonio natural y cultural asociado al modo de vida en el Término y, en general, de los medios y zonas eminentemente rurales, en los que además del patrimonio histórico-artístico, han pervivido durante siglos costumbre propias y una identidad arquitectónica.

Como ya se ha indicado en apartados anteriores, la tendencia de la población es al abandono de su origen, con movimientos migratorios pequeños pero constantes, unidos a un envejecimiento continuado de la población, con una edad media muy elevada.

La mayores oportunidades tanto de carácter social como económico de otros núcleos urbanos más grandes y cercanos a la localidad, que extienden su área de influencia, no solo a este municipio, sino a toda la provincia, así como la estandarización de un

estilo de vida más urbano, se proponen como una amenaza para el patrimonio cultural rural a través de su abandono progresivo, no solo a nivel de bienes físicos como son los elementos catalogados incluidos en el PGM, sino al nivel de actividades, usos y costumbres tradicionales de la localidad.

5.4. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Entre los principales objetivos de protección ambiental cabe destacar:

- Gestión sostenible del agua, mediante la aplicación de técnicas de ahorro y disminución del consumo de agua urbana.
- Conservación del suelo creando con antelación suficiente espacios verdes con vocación de auto-mantenimiento y uso público.
- Mantenimiento de la biodiversidad mediante la protección del suelo No Urbanizable evitándose la en la medida de lo posible la interferencia negativa entre la ciudad y el campo derivada del desarrollo del PGM.
- Contribuir a la disminución de los gases de efecto invernadero mediante una ordenación que favorezca la movilidad sostenible y el aumento de las zonas verdes y áreas arboladas como sumideros de CO₂.
- La definición de una normativa específica en los suelos No Urbanizables de especial protección que regule las actuales instalaciones que se localizan sobre ellos.

Para la consecución de dichos objetivos, uno de los aspectos fundamentales que debe ser tenido en cuenta durante la elaboración del avance del Plan General Municipal es la consideración e incorporación, tanto a la hora de establecer el modelo de ocupación del territorio, como de la normativa urbanística, de la legislación ambiental aplicable al ámbito municipal.

Por otra parte, las figuras de planeamiento de desarrollo del Plan General Municipal deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la legislación autonómica de impacto ambiental, y la legislación estatal en la materia, y en especial en lo referente a proyectos y actividades afectadas por la legislación ambiental vigente.

5.5. EFECTOS SIGNIFICATIVOS DEL PGM EN EL MEDIO AMBIENTE

5.5.1. IMPACTOS SOBRE EL SUELO

Geología y Geomorfología / Calidad y usos del suelo

El desarrollo del planeamiento proyectado puede tener efectos sobre el suelo, ya que en última instancia se trata de la modificación o alteración del mismo, de manera que será la acción más severa que se ejercerá sobre el medio.

5.5.2. IMPACTOS SOBRE EL AGUA

Hidrología e Hidrogeología

El agua es un recurso que no debe verse afectado, tomando las medidas correctas para controlar los posibles vertidos de agentes o elementos contaminantes, que pudieran producirse y afectar a los acuíferos o corrientes de aguas superficiales.

5.5.3. IMPACTOS SOBRE LA ATMÓSFERA

Clima / Calidad del aire

Este factor también se verá afectado debido a las inevitables emisiones de polvo procedentes de las obras (sobre todo de los movimientos de tierra) que incidirán directamente sobre la calidad del aire.

5.5.4. IMPACTOS SOBRE LA FLORA

Vegetación

La desaparición de suelo lleva asociada la pérdida de cobertura vegetal, aun siendo de escasa importancia en las zonas a desarrollar incluidas en el PGM.

5.5.5. IMPACTOS SOBRE LA FAUNA

La fauna no se verá prácticamente afectada en las zonas de actuación al no existir núcleos de nidificación, ni corredores, ni ser zona de paso de aves en las zonas a desarrollar incluidas en el PGM.

5.5.6. IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE

Paisaje / Caracterización ecológica del territorio

El paisaje será el factor que junto al suelo sufrirá una mayor afectación.

5.5.7. IMPACTOS SOBRE LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA (Ruidos)

Los ruidos también aumentarán en la zona como resultado de esta nueva utilización del suelo y de las nuevas redes de comunicaciones, aunque se adoptarán las medidas correctoras necesarias como la emisión mínima de ruidos evitando que se excedan los niveles fijados para las zonas respectivas, así como el horario de la actividad.

5.5.8. IMPACTOS SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO

Socioeconomía e infraestructuras

Este será el aspecto que se verá afectado positivamente, debido a la utilidad que recibirán los nuevos terrenos, ya que la aptitud es muy baja y por lo tanto no tienen capacidad en la actualidad para albergar ninguna otra actividad que fuese de más productividad que la que se pretende por el propio PGM.

5.6. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PGM

De los análisis realizados se pueden obtener las siguientes conclusiones, que deberán ser consideradas en el momento de realizar las pospuestas de transformación y ordenación de los suelos incluidos en el PGM de Pinofranqueado.

En referencia al suelo, desde un punto de vista geomorfológico, nos encontramos con suelos aptos para la edificación. Y desde el punto de vista medioambiental, estamos ante suelos muy transformados, con pérdida del valor natural como consecuencia de su proximidad a zonas urbanas, habiendo sufrido ya una severa pérdida de vegetación y fauna.

Desde el punto de vista económico, son suelos de poco valor productivo, como consecuencia de la escasez de materia orgánica.

En cuanto a la ordenación a proponer, se aconseja la colmatación y ordenación de los espacios libres del entorno de las zonas urbanas, con el objeto de aminorar los impactos de los futuros desarrollos. Así mismo, conviene adaptar las nuevas edificaciones a las condiciones tipológicas del entorno, desde la óptica del respeto ambiental y visual del entorno.

Se aconseja el establecimiento de barreras vegetales de atenuación del impacto acústico en las zonas limítrofes, con vías rodadas de gran medida y densidad de tráfico.

Cabe también mencionar la necesidad del respeto de los elementos naturales existentes y la elaboración de una ordenación racional de los mismos en la trama urbana.

Como medidas correctoras frente a los impactos derivados de la transformación del suelo y sus usos, podemos aportar la construcción de barreras naturales con la plantación de árboles autóctonos, de modo que se conseguirá:

- Por un lado, suavizar las líneas del horizonte, originadas por los desniveles del terreno y los cortes que ha sufrido como consecuencia de las distintas obras y usos asentados.

- Por otro lado, evitaremos los procesos de pérdida superficial de suelo que nos llevaría a elevar el riesgo de erosión y disminuye la capacidad portante del mismo.
- Además, atenuarán los ruidos procedentes de las redes de comunicaciones, mediante la absorción del mismo. Se aconseja el tratamiento vegetal con pantallas de árboles perennes, ya que no sólo absorben el ruido, sino que además impide la visualización de vías de comunicación lo que supone una mejora considerable del nivel de confort y satisfacción de las diferentes áreas urbanas, tanto las consolidadas como los nuevos desarrollos propuestos en el Plan General Municipal de Pinofranqueado, y principal objeto de estudio de impacto ambiental.

5.7. SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CONTRARRESTAR CUALQUIER EFECTO SIGNIFICATIVO EN EL MEDIO AMBIENTE POR LA APLICACIÓN DEL PGM

En el momento de ejecutar las propuestas de transformación y ordenación de los suelos incluidos en el PGM de Pinofranqueado, se deberá llevar a cabo un seguimiento de las medidas previstas para prevenir, reducir o contrarrestar los efectos que dichas actuaciones pudieran producir sobre el medio.

El seguimiento ambiental deberá realizarse por Técnico competente en la materia, el cual llevará a cabo un Programa de Puntos de Inspección Medioambiental que recoja una serie de inspecciones periódicas a realizar sobre los factores objeto del seguimiento.

La estructura del Programa de Puntos de Inspección Medioambiental propuesta puede ser la siguiente:

- Punto de Control y Características a controlar de acuerdo con las medidas propuestas
- Descripción del criterio de no conformidad a la hora de realizar las inspecciones
- Frecuencia de inspección
- Responsable de la inspección y conformidad o no de la misma
- Documentación de referencia/ Observaciones

De acuerdo con el resultado de las inspecciones se obtendrá la evolución del seguimiento del control medioambiental. De forma periódica y de acuerdo con la información proporcionada por los registros de inspección medioambiental, el Técnico encargado del seguimiento ambiental, emitirá los correspondientes informes cuya información recogida permitirá controlar la evolución medioambiental de las actuaciones a lo largo del tiempo.



ANEXO I
MATRIZ DE USOS

MATRIZ DE USOS												
ORDENANZAS/ USOS	RESIDENCIAL (R)			TERCIARIO (T)				INDUSTRIAL (I)		DOTACIONAL (D)		
	Unifamiliar (RU)	Plurifamiliar (RP)	Residencial Comunitario (RC)	Comercial (TC)	Hotelero (TH)	Oficinas (TO)	Recreativo (TR)	Productivo (IP)	Almacenaje (IA)	Comunicaciones (D-C)	Zonas Verdes (D-V)	Equipamientos (D-E)
01. ÁREA TRADICIONAL, MANZANA DENSA	PRINCIPAL			COMPATIBLE				PROHIBIDO	COMPATIBLE	COMPATIBLE		
02. ÁREA TRADICIONAL, RESIDENCIAL EN ALQUERÍAS	PRINCIPAL			COMPATIBLE				PROHIBIDO	COMPATIBLE	COMPATIBLE		
03. EXTENSIÓN CONSOLIDADA	PRINCIPAL			COMPATIBLE				PROHIBIDO	COMPATIBLE	COMPATIBLE		
04. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN ADOSADA	PRINCIPAL			COMPATIBLE				PROHIBIDO	COMPATIBLE	COMPATIBLE		
05. EXTENSIÓN, EDIFICACIÓN AISLADA	PRINCIPAL			COMPATIBLE				PROHIBIDO	COMPATIBLE	COMPATIBLE		
06. INDUSTRIAL COMPATIBLE	PROHIBIDO			COMPATIBLE				PRINCIPAL		COMPATIBLE		
07. EDIFICACIÓN DOTACIONAL	PROHIBIDO			PROHIBIDO				PROHIBIDO		PRINCIPAL		