

**PLAN GENERAL MUNICIPAL**  
**GATA**  
**TOMO III**  
**NORMAS URBANÍSTICAS**  
2018



rocío clemente vicario. arquitecta  
ayuntamiento de GATA

dirección general de urbanismo y ordenación del territorio. JUNTA DE EXTREMADURA

## ÍNDICE

### TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GATA.

CAPÍTULO 1. Objeto del plan	
Artículo 1.	Objeto, ámbito y naturaleza del Plan General Municipal de Gata..... 1
Artículo 2.	Finalidades y criterios de la ordenación urbanística. .... 1
Artículo 3.	Vigencia del Plan General. .... 1
Artículo 4.	Revisión y modificaciones del Plan General. Innovaciones..... 1
Artículo 5.	Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan.....2
CAPÍTULO 2. Contenido del Plan General	
Artículo 6.	Documentación. ....2
Artículo 7.	Determinaciones e interpretación. ....3
Artículo 8.	Determinaciones de carácter estructural (OE). ....3
Artículo 9.	Determinaciones de carácter detallado (OD). ....3
CAPÍTULO 3. Desarrollo del Plan General Municipal	
Sección 1ª. Instrumentos de desarrollo	
Artículo 10.	Instrumentos de desarrollo y mejora de la ordenación urbanística. ....3
Sección 2ª. La ejecución del planeamiento.	
Artículo 11.	Disposiciones generales. ....4
Artículo 12.	Ámbitos de ejecución. ....4
Artículo 13.	Sistemas de ejecución.....4
Artículo 14.	Elección del Sistema de ejecución.....4
Artículo 15.	Ejecución del planeamiento.....5

### TÍTULO II. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 16.	Carácter de las determinaciones. ....5
Artículo 17.	Actos sujetos a comunicación previa. ....5
Artículo 18.	Actos sujetos a licencia.....5
Artículo 19.	Prevención, calidad e impacto ambiental.....5
Artículo 20.	Parcelación y urbanización.....5
Artículo 21.	Edificación: OBRA MAYOR.....5
Artículo 22.	Edificación: OBRA MENOR.....6
Artículo 23.	Autorización Ambiental y Comunicación Previa. ....6
Artículo 24.	Excepciones. ....6
Artículo 25.	Requisitos de las solicitudes de licencias y otros instrumentos.....7
Artículo 26.	Caducidad y prórroga. ....8
Artículo 27.	Usos y obras provisionales. ....8
Artículo 28.	Edificios fuera de ordenación. ....9
Artículo 29.	Deber de conservación y órdenes de ejecución. ....9
Artículo 30.	Declaración del estado de ruina. ....10

### TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 31.	Carácter de las determinaciones. ....10
CAPÍTULO 1. Normas Generales reguladoras de los Usos	
Sección 1ª. Disposiciones generales	
Artículo 32.	Usos Globales y pormenorizados.....10
Artículo 33.	Titularidad de los usos. ....11
Sección 2ª. Condiciones particulares de los usos.	
Artículo 34.	Uso Residencial. ....11
Artículo 35.	Uso Industrial. ....11
Artículo 36.	Uso Terciario.....11
Artículo 37.	Uso Oficinas. ....11
Artículo 38.	Uso Comercial.....11
Artículo 39.	Uso Hotelero. ....12
Artículo 40.	Uso Dotacional.....12
Artículo 41.	Zonas Verdes. ....12
Artículo 42.	Extracción de recursos naturales.....12
CAPÍTULO 2. Normas Generales reguladoras de la Edificación	
Sección 1ª. Condiciones de Parcela	
Artículo 43.	Objeto y contenido. ....12
Artículo 44.	Definiciones y condiciones de parcela. ....12

Artículo 45.	Condiciones de forma de parcela.....	13
Artículo 46.	Condiciones de ocupación.....	13
Artículo 47.	Condiciones de aprovechamiento.....	13
Sección 2ª. Condiciones de Volumen		
Artículo 48.	Altura de la edificación.....	14
Artículo 49.	Medición de la altura de la edificación.....	14
Artículo 50.	Plantas de la edificación.....	15
Artículo 51.	Altura libre de planta.....	15
Artículo 52.	Cubierta de la edificación.....	15
Artículo 53.	Planta bajo cubierta.....	16

## **TÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO DE GATA**

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales		
Artículo 54.	Determinaciones de carácter estructural y detallado en Suelo Urbano.....	16
Artículo 55.	La clasificación, delimitación y categorización del Suelo Urbano. Régimen.....	16
Artículo 56.	Zonas de Ordenación Urbanística ZOU.....	17
CAPÍTULO 2. Condiciones Particulares de la ZOU_ A "CONJUNTO HISTÓRICO"		
Artículo 57.	Definición y ámbito.....	17
Artículo 58.	Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.....	18
Artículo 59.	Parámetros que definen la edificación.....	18
Artículo 60.	Usos y obras admisibles.....	18
Artículo 61.	Condiciones estéticas particulares.....	19
Artículo 62.	Condiciones de los espacios libres y jardines privados del Conjunto Histórico.....	19
Artículo 63.	Entorno el Conjunto Histórico.....	19
Artículo 64.	Servidumbres de agua.....	19
CAPÍTULO 3. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística B "Ampliación del núcleo"		
Artículo 65.	Definición y ámbito.....	19
Artículo 66.	Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.....	20
Artículo 67.	Parámetros que definen la edificación.....	20
Artículo 68.	Usos y obras admisibles.....	20
Artículo 69.	Condiciones estéticas particulares.....	21
CAPÍTULO 4. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística C "Residencial Aislada".		
Artículo 70.	Definición y ámbito.....	21
Artículo 71.	Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.....	21
Artículo 72.	Parámetros que definen la edificación.....	21
Artículo 73.	Usos y obras admisibles.....	21
Artículo 74.	Condiciones estéticas particulares.....	22
CAPÍTULO 5. Condiciones Particulares de la Ordenanza Dotacional -Equipamientos y zonas verdes		
Artículo 75.	Condiciones del uso dotacional.....	22
Artículo 76.	Condiciones de las zonas verdes y espacios libres.....	22
CAPÍTULO 6. Fichas de las zonas de ordenación del SUnc		
Artículo 77.	Porcentaje de aprovechamiento lucrativo a favor de la administración.....	22
Artículo 78.	Fichas de las Zonas de ordenación del suelo urbano no consolidado.....	22

## **TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO DE LA MOHEDA DE GATA**

CAPÍTULO 1. Disposiciones generales		
Artículo 79.	Determinaciones de carácter estructural y detallado en Suelo Urbano.....	27
Artículo 80.	La clasificación, delimitación y categorización del Suelo Urbano. Régimen.....	27
Artículo 81.	Zonas de Ordenación Urbanística ZOU.....	27
CAPÍTULO 2. Condiciones Particulares de la ZOU_ A "POBLADO DE COLONIZACIÓN"		
Artículo 82.	Definición y ámbito.....	28
Artículo 83.	Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.....	28
Artículo 84.	Parámetros que definen la edificación.....	28
Artículo 85.	Usos y obras admisibles.....	29
Artículo 86.	Condiciones estéticas particulares.....	29
Artículo 87.	Condiciones de protección del ámbito de la ZOU A.....	30
CAPÍTULO 3. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística B "Ampliación del núcleo"		
Artículo 88.	Definición y ámbito.....	30
Artículo 89.	Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.....	30
Artículo 90.	Parámetros que definen la edificación.....	30

Artículo 91. Usos y obras admisibles .....	31
Artículo 92. Condiciones estéticas particulares.....	31
<b>CAPÍTULO 4. Condiciones Particulares de la Zona de Ordenación Urbanística P “Usos productivos”</b>	
Artículo 93. Definición y ámbito .....	31
Artículo 94. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.....	31
Artículo 95. Parámetros que definen la edificación. ....	32
Artículo 96. Usos y obras admisibles. ....	32
<b>CAPÍTULO 5. Condiciones Particulares de la Ordenanza Dotacional y zonas verdes</b>	
Artículo 97. Condiciones del uso dotacional. ....	32
Artículo 98. Condiciones de las zonas verdes y espacios libres.....	32
<b>CAPÍTULO 6. Fichas de las zonas de ordenación del SUnc</b>	
Artículo 99. Porcentaje de aprovechamiento lucrativo a favor de la administración. ....	32
 <b>TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE</b>	
<b>CAPÍTULO 1. Ámbito y régimen jurídico</b>	
Artículo 100. Ámbito y categorización. Régimen.....	33
Artículo 101. Categorías de Suelo No Urbanizable. ....	33
Artículo 102. Afecciones sectoriales. Zonas de afección de normas concurrentes (ZA). ....	33
Artículo 103. Parcelaciones rústicas. UMC y URAE. ....	33
Artículo 104. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de núcleos de población. ....	34
Artículo 105. Rehabilitación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable.....	34
Artículo 106. Calificación Urbanística. ....	35
<b>CAPÍTULO 2. Condiciones generales de los usos y las edificaciones</b>	
Artículo 107. Clases de Usos.....	35
Artículo 108. Usos permitidos.....	35
Artículo 109. Usos autorizables (susceptibles de autorización, previa calificación).....	36
Artículo 110. Usos incompatibles.....	36
Artículo 111. Condiciones generales de las edificaciones. ....	36
Artículo 112. Medidas en materia de prevención y protección contra incendios forestales.....	37
<b>CAPÍTULO 3. Condiciones particulares de los usos y las edificaciones</b>	
Sección 1ª. Uso agropecuario	
Artículo 113. Casetas para el almacenamiento de aperos de labranza.....	37
Artículo 114. Otras instalaciones o edificaciones necesarias para las actividades primarias o su mejora. ....	37
Artículo 115. Edificaciones de uso residencial ligadas a una explotación agropecuaria. Residencial Agropecuario (RA). ....	38
Sección 2ª. Otros usos	
Artículo 116. Uso actividades extractivas: condiciones de las explotaciones extractivas o extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas.....	38
Artículo 117. Condiciones de las actividades de depósito de materiales y residuos.....	39
Artículo 118. Condiciones de los usos de Infraestructuras y servicios públicos. ....	39
Artículo 119. Condiciones de las dotaciones o equipamientos vinculados al medio natural. ....	39
Artículo 120. Condiciones de las actividades terciarias vinculadas al ocio y alojamiento rural..	40
Artículo 121. Condiciones de las actividades productivas que precisan implantarse en el medio natural. ....	41
Artículo 122. Condiciones de las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales. ....	41
Artículo 123. Condiciones de las edificaciones destinadas a residencial unifamiliar no vinculadas a explotaciones agropecuarias. ....	42
<b>CAPÍTULO 4. Normas del Suelo No Urbanizable Común y Protegido.</b>	
Artículo 124. SNUP-A. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental. ....	42
Artículo 125. SNUP-N.S. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de la Sierra. ....	43
Artículo 126. SNUP-N.L. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de las Laderas de la sierra.....	43
Artículo 127. SNUP-N.D. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de Dehesa.....	44
Artículo 128. SNUP-E.F. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Forestal.....	45
Artículo 129. SNUP-E.R. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural del Regadío. ....	46

Artículo 130.	SNU-C. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Común. ....	47
Artículo 131.	Cuadro resumen de las condiciones de uso en Suelo No Urbanizable.....	48
<b>CAPÍTULO 5. Normas Sectoriales: Zonas de Afección ZA</b>		
Artículo 132.	ZA_AP. Condiciones particulares de la zona de afección de Áreas Protegidas de Extremadura. ....	49
Artículo 133.	Condiciones particulares de la zona de afección del dominio público hidráulico. ZA_DPH. ....	49
Artículo 134.	Condiciones particulares de la zona de afección de infraestructuras. ZA_IS .....	49
Artículo 135.	Condiciones particulares de la zona de afección del patrimonio histórico y cultural. ZA_PHC .....	50

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE GATA.

### CAPÍTULO 1. OBJETO DEL PLAN

#### Artículo 1. Objeto, ámbito y naturaleza del Plan General Municipal de Gata.

1. El presente Plan General Municipal define la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Gata, adaptada a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE nº1 de 03/01/2002, texto consolidado tras la aprobación de la Ley 10/2015, de 8 de abril), al Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DOE nº 12 de 30.01.2007), y al real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261 de 31.10.2015).
2. El Plan General Municipal osee naturaleza jurídica reglamentaria y establece determinaciones de ordenación estructural (OE) y ordenación detallada (OD).
3. A la entrada en vigor del presente Plan General Municipal (en adelante, Plan o PGM) queda derogado el instrumento de ordenación precedente (NN.SS.), así como sus modificaciones puntuales aprobadas con anterioridad a la aprobación definitiva del mismo, salvo a los efectos de transitoriedad que resultaren procedentes al amparo de la legislación vigente.

#### Artículo 2. Finalidades y criterios de la ordenación urbanística.

En particular se definen como fines y criterios de la ordenación urbanística del presente Plan y sus instrumentos de desarrollo:

- a) Ordenar un núcleo urbano compacto y conexo que rentabilice los servicios y equipamientos urbanos mediante una adecuada ocupación y desarrollo del suelo vacante.
- b) Impulsar la rehabilitación y regeneración urbana.
- c) Favorecer la implantación y regulación de usos diversos en el núcleo.
- d) Armonizar la preservación de los valores naturales con el desarrollo económico y social mediante la clasificación y regulación del suelo no urbanizable.
- e) Preservación el patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

#### Artículo 3. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General Municipal será inmediatamente ejecutivo una vez publicada en el Diario Oficial de Extremadura su aprobación definitiva.
2. El Plan General Municipal de Gata tiene vigencia indefinida mientras no se aprueba su revisión íntegra que lo sustituya, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

#### Artículo 4. Revisión y modificaciones del Plan General. Innovaciones.

1. El Plan General Municipal podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión o su modificación, de forma motivada, por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.
2. Requiere la revisión del Plan General la reconsideración total de la ordenación establecida y la alteración sustancial de la ordenación estructural. En concreto requiere una revisión del Plan:
  - a) La modificación de los criterios de clasificación y protección del Suelo No Urbanizable.
  - b) La modificación de los criterios de asignación de usos globales.
  - c) La innovación del planeamiento que suponga, por si sola o por efecto de su acumulación, un incremento de la superficie de suelo clasificado como Suelo Urbano no consolidado y Suelo Urbanizable superior al treinta por ciento (30%) de la prevista por el Plan.
  - d) La aprobación de un Plan Territorial cuyas directrices le afecten, y cuando así lo exigiese expresamente las determinaciones del mismo, dentro del plazo por él exigido.
  - e) Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que exijan o hagan necesaria la revisión.
  - f) Si como consecuencia de dichos cambios se elevan las exigencias de suelo destinado a dotaciones en suelo urbano o urbanizable, muy por encima de lo marcado inicialmente.
  - g) Cuando la Corporación Municipal cambie de criterio de modo sustancial respecto a la política urbanística que inspira este Plan General Municipal.
  - h) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis de partida de este Plan General Municipal en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o demanda de suelo, vivienda o edificación de otro tipo, o afecten a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación y gestión del suelo.
  - i) Cuando tras un periodo prudencial de aplicación del Plan General Municipal, superior a cuatro años, se compruebe que el diagnóstico de la realidad municipal o las hipótesis de partida eran

- erróneas, o inapropiados los mecanismos propuestos para el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento.
3. El resto de supuestos constituidos por innovaciones de carácter puntual y singular, serán consideradas como modificaciones.
  4. No se consideran modificaciones del Plan:
    - a) Las modificaciones de las afecciones sectoriales originadas por la adaptación a la revisión de dichas normativas, como son las zonas de afección de la Ley de Aguas, Ley de Carreteras, etc.
    - b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno, siempre que no supongan un aumento de la edificabilidad, ni una disminución de las dotaciones públicas.
    - c) La alteración de las disposiciones contenidas en esta norma que, por su naturaleza, pueda ser objeto de regulación mediante Ordenanzas Municipales, tales como disposiciones relativas a salubridad, habitabilidad, estética, o las referidas a condiciones de los proyectos, ejecución material, etc. En ningún caso las ordenanzas que las desarrollen podrán modificar aspectos relativos a la regulación de alturas y número de plantas, ocupación, situación de la edificación, o edificabilidad, aun cuando dicha alteración conlleve cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.
    - d) La delimitación de Unidades de Actuación y la determinación del sistema de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos de conformidad con la legislación vigente.
    - e) La corrección de simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efectos conforme a la legislación aplicable.
  5. Toda modificación deberá redactarse y tramitarse conforme a la legislación urbanística vigente en el momento de su tramitación.

#### **Artículo 5. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan.**

1. El Plan General Municipal de Gata entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín o diario oficial correspondiente.
2. La entrada en vigor del presente Plan le confiere los efectos de obligatoriedad, ejecutividad y publicidad de conformidad con la legislación urbanística de Extremadura.
3. El Plan General Municipal se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación. En lo no previsto por este Plan General Municipal serán de aplicación las normas estatales o autonómicas vigentes en materia de vivienda, medio ambiente, estética urbana, actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y reglamentaciones técnico-sanitarias sectoriales.
4. Se podrá suspender el planeamiento, cuando concurren circunstancias especiales, por el consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, a la vista de informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio y del resultado de audiencia al Municipio en los términos del artículo 107 del REPLANEX y del artículo 83 de la LSOTEX.

## **CAPÍTULO 2. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.**

#### **Artículo 6. Documentación.**

1. Toda la documentación del Plan integra una unidad coherente, cuyas determinaciones se disponen en el artículo siguiente.
2. El presente Plan General Municipal de GATA cuenta con los siguientes documentos, fundamentados en los artículos 43 a 51 del RPEX:
  - a) DOCUMENTO I: Memoria Informativa + Memoria de Ordenación.
  - b) DOCUMENTO II: Planos de Información + Planos de Ordenación.
  - c) DOCUMENTO III: Normas Urbanísticas.
  - d) DOCUMENTO IV: Catálogo de Bienes Protegidos.
  - e) DOCUMENTO V: Memoria Ambiental.
3. Todos los anteriores documentos, excepto la Memoria Informativa, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. En caso de contradicción, los documentos de ordenación prevalecen sobre los documentos informativos.
4. Las condiciones contenidas en el documento ambiental para los ámbitos de actuación urbanística son complementarias a las determinaciones establecidas por el Plan en las fichas de las Normas Urbanísticas.
5. Las referencias a preceptos legales y disposiciones reglamentarias vigentes que contienen las presentes Normas se entenderán realizadas sin perjuicio de la aplicación de las dictadas con posterioridad a la entrada en vigor del Plan, entendiéndose estas referencias automáticamente remplazadas en caso de que se produzcan modificaciones o sustituciones de las mismas, en los términos señalados en sus disposiciones transitorias.

**Artículo 7. Determinaciones e interpretación.**

1. La interpretación del Plan General Municipal de Gata les corresponde a los órganos urbanísticos de su Ayuntamiento, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Extremadura y los órganos jurisdiccionales.
2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse a partir del sentido propio de las palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, con base en los criterios de su finalidad, los objetivos de Plan y el contexto social del momento en que se han de aplicar.
3. En general, se aplicarán los siguientes criterios de interpretación:
  - a) Los distintos documentos que integran el Plan General Municipal tienen carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de éstos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria de Ordenación.
  - b) En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que, del conjunto del Plan, y especialmente de la Memoria, resultase que la finalidad y los objetivos del Plan se cumplieran mejor con la interpretación derivada de la documentación gráfica.
  - c) En supuestos de contradicciones entre documentación gráfica de distinta escala se estará a lo dispuesto en el de mayor escala (divisor menor), salvo que del conjunto del Plan resultara otra interpretación. Si la discrepancia está en planos de la misma escala se estará a lo dispuesto en los planos de ordenación detallada.
  - d) En supuestos de contradicción entre mediciones realizadas en planos y la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos realizados al efecto, siempre que no existan discrepancias superiores al tres por ciento (3%) con respecto a las del Plan General Municipal. Los parámetros urbanísticos se aplicarán sobre la superficie resultante.
  - e) El presente Plan distingue entre determinaciones de carácter estructural y detallado, en atención al punto II de la Exposición de Motivos de la LSOTEX, en su apartado 1ºb), de tal modo:

**Artículo 8. Determinaciones de carácter estructural (OE).**

Las determinaciones de carácter estructural, atendiendo a las características del municipio, están constituidas por las siguientes determinaciones:

- a) La clasificación, categorización y ordenación del Suelo No Urbanizable.
- b) La clasificación del Suelo Urbano y la categorización del mismo.
- c) La definición de Zonas de Ordenación Urbanística y sus parámetros referidos a usos globales e intensidades máximas.
- d) Los sistemas generales viarios, infraestructurales, dotacionales y de espacios públicos.
- e) El catálogo de bienes protegidos inventariados como Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y de Arquitectura Vernácula.

**Artículo 9. Determinaciones de carácter detallado (OD).**

Tienen carácter de determinaciones de carácter detallado las que tienen por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción detallada de los mismos. En concreto:

- a) La delimitación de las Unidades de Actuación que define el Plan y su sistema de ejecución.
- b) La ordenación detallada del Suelo Urbano, incluido el no consolidado delimitado en Unidades de Actuación.
- c) Las Normas sobre condiciones de urbanización, estéticas, etc.
- d) Determinaciones normativas que hagan referencia a usos pormenorizados y tipologías concretas, cuyos parámetros urbanísticos permitan definir la morfología final de las edificaciones.

**CAPÍTULO 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.****Sección 1ª. Instrumentos de desarrollo.****Artículo 10. Instrumentos de desarrollo y mejora de la ordenación urbanística.**

1. El presente Plan no clasifica Suelo Urbanizable y define la ordenación detallada de todo el Suelo Urbano, por lo que su desarrollo se realizará, en caso de necesidad de reforma o mejora, mediante alguna de las siguientes figuras:
  - a) Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle en Suelo Urbano.
  - b) Planes Especiales de Ordenación en cualquier clase de Suelo.
  - c) Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización.
  - d) Catálogos de Bienes Protegidos, complementarios del Plan General o de los Planes Especiales, para pormenorizar los elementos urbanos o rurales que por su valor singular deban ser objeto de

especial protección o conservación, de carácter estructural siempre y cuando estén incluidos en el inventario de Patrimonio.

2. La finalidad, alcance de sus determinaciones, procedimientos de formulación y aprobación, y contenido, se realizará de conformidad con lo establecido en la legislación vigente (LSOTEX y RPLANEX).

### **Sección 2ª. La ejecución del planeamiento.**

#### **Artículo 11. Disposiciones generales.**

1. La dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del planeamiento corresponde al Ayuntamiento, que tiene consideración de Administración urbanística actuante. En la actividad de la ejecución participarán los particulares en los términos establecidos en la legislación urbanística.
2. El presente Plan no contempla un orden de prioridad en la ejecución, como consecuencia del modelo adoptado conforme a las características del municipio, no obstante, a nivel orientativo el número designado para cada uno de los suelos urbano no consolidados identificará su preferencia temporal, no fijándose plazos de ejecución.
3. La ejecución del planeamiento se realizará de alguna de las siguientes formas:
  - a) Mediante actuaciones sistemáticas: ejecución de edificaciones y obra civil simultánea en ámbitos donde no haya lugar a reparcelación y equidistribución, incluso si están delimitados en una Unidad de Actuación.
  - b) Mediante actuaciones sistemáticas: ejecución integral de la ordenación urbanística en un ámbito espacial concreto delimitado, la Unidad de Actuación Urbanizadora. Se desarrollan mediante el proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y ejecución, equidistribución y cesiones obligatorias, en los términos establecidos en la presente Norma, y será la forma de ejecución en los SUnc-3.

#### **Artículo 12. Ámbitos de ejecución.**

1. La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente Plan se podrá realizar:
  - a) En el suelo urbano consolidado sobre cada solar.
  - b) En el suelo urbano consolidado que no alcance la condición de solar y suelo urbano no consolidado que precise alguna obra de urbanización, mediante Actuaciones Edificatorias, sobre cada solar.
  - c) En el suelo urbano no consolidado la ejecución precisa con carácter previo la definición del ámbito de actuación mediante la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística (en adelante UAU), ámbito de referencia de las operaciones físicas de ejecución y del reparto de beneficios y cargas.
  - d) En el suelo no urbanizable en función de las características propias de cada tipo de suelo y protección.
2. El Plan incluye una delimitación orientativa de UAU y UAE, que podrán ser modificadas de conformidad con la legislación vigente y bajo los siguientes criterios:
  - a) Cada área de SUnc deberá quedar integrada en una o varias UAU, no pudiendo pertenecer un terreno a dos UA diferentes.
  - b) Si el área de SUnc se divide en varias UAU, éstas deberán ejecutar viales completos de forma que cada desarrollo de lugar a la formación completa de un trozo de ciudad.
  - c) El reparto de aprovechamiento y cargas (cesiones, viales, etc.) deberá ser equilibrado, no pudiendo existir diferencias superiores al 15% entre UAU de la misma área.

#### **Artículo 13. Sistemas de ejecución.**

Los sistemas de ejecución de las Actuaciones Urbanizadoras podrán ser por Gestión Directa o Indirecta, admitiendo cualquiera de los previstos en la legislación vigente:

1. En la forma de Gestión Directa:
  - a) el sistema de Cooperación
  - b) el sistema de Expropiación.
  - c) el sistema de Obras Públicas Ordinarias.
2. En la forma de Gestión Indirecta:
  - a) el sistema de Compensación.
  - b) el sistema de Concertación.

#### **Artículo 14. Elección del Sistema de ejecución.**

El sistema de ejecución se determinará por la Administración actuante, de oficio o a instancia de particular mediante el trámite de consulta previa, en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de la LSOTEX, dando prioridad a la Obra Pública Ordinaria en aplicación de la D.A.3ª "Planeamiento y ejecución urbanísticos en Pequeños Municipios", de la LSOTEX, que mediante convenio entre propietarios afectados y el propio Ayuntamiento, se podrá modificar.

**Artículo 15. Ejecución del planeamiento.**

1. La ejecución de las determinaciones del planeamiento se realizará mediante los instrumentos adecuados a las operaciones físicas y jurídicas precisas para la transformación urbanística.
2. Cuando el sistema elegido para su ejecución sea el sistema de compensación, se deberá presentar conforme a la legislación vigente el Programa de Ejecución, que es el instrumento que determina y organiza la actividad de urbanización identificando el ámbito espacial de la misma y estableciendo las condiciones para su desarrollo. Quedan regulados sus objetivos, contenido y tramitación en los artículos 118 a 120 de la Ley 15/2001, modificada por la Ley 9/2010, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
3. La ejecución material de las determinaciones del Plan General Municipal y de su planeamiento de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto se incluyen en alguno de los siguientes tipos:
  - a) Proyectos de urbanización.
  - b) Proyectos de parcelación.
  - c) Proyectos de obras de demolición /y/o edificación.
  - d) Proyectos de actividades e instalaciones.
  - e) Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

## TÍTULO II. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

**Artículo 16. Carácter de las determinaciones.**

1. Las determinaciones del presente Título que se refieren a las disposiciones vigentes sobre licencias, comunicaciones, trámites ambientales, etc. son de carácter estructural dado que reflejan dichas disposiciones legales.
2. Las determinaciones que pormenorizan a las anteriores, son de ordenación detallada.

**Artículo 17. Actos sujetos a comunicación previa.**

Estarán sujetos al régimen de comunicación previa al municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo enumerados en el artículo 172 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificados por la Ley 12/2010, "LINCE".

**Artículo 18. Actos sujetos a licencia.**

Están sujetos a licencia previa municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en los Artículos 180 y 184 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificados por la Ley 12/2010, "LINCE".

**Artículo 19. Prevención, calidad e impacto ambiental.**

1. Deberán someterse a trámite de Autorización Ambiental la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades recogidas en los Anexos I o II del Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Deberán someterse a trámite de Comunicación Ambiental la construcción, montaje, explotación, traslado o modificación sustancial de aquellas instalaciones de titularidad pública o privada en las que se desarrolle alguna de las actividades recogidas en el Anexo III del Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
3. Deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, ordinaria o abreviada, los proyectos a los que hace referencia el artículo 26 del Reglamento de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Artículo 20. Parcelación y urbanización.**

1. Precisan licencia de parcelación, los siguientes actos:
  - a) Agregación de fincas o parcelas.
  - b) Segregación de fincas o parcelas.
  - c) Parcelación en ejecución de una actuación urbanística integrada.
2. Precisan autorizaciones de urbanización, los siguientes actos:
  - a) Ejecución completa de Proyectos de Urbanización.
  - b) Movimientos de tierras (desmontes, excavaciones, explanaciones y terraplenados), salvo que se encontraran incluidos en un Proyecto de Urbanización o de edificación previamente autorizado.
  - c) Obras de instalación de servicios públicos (abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía, gas y pavimentación de viales), que no se encuentren incluidas en Proyectos de Urbanización o de Obras previamente autorizados.

**Artículo 21. Edificación: OBRA MAYOR.**

Precisan licencia de obra previa a la actividad de ejecución o puesta en marcha de las actividades:

- a) Construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.
- b) Ampliación de edificios e instalaciones.
- c) Modificación o reforma que afecte a la estructura de edificios e instalaciones.
- d) Modificación del aspecto exterior de edificios.
- e) Obras provisionales en las condiciones del art. 187 de la LSOTEX.
- f) Obras e instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- g) Demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) Construcción de presas, balsas y obras de defensa y corrección de cauces públicos.
- i) Construcción de piscinas.
- j) Instalación de placas solares en cubiertas de edificios.
- k) Instalación de vallas publicitarias.
- l) Instalación de grúas torres y aparatos elevadores.
- m) Instalación de andamiajes y estructuras cubiertas sobre espacios públicos.

#### **Artículo 22. Edificación: OBRA MENOR.**

1. La obra menor son aquellas obras de modificación, reforma o reparación, que no afecten o comprometan a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose a los elementos o características interiores o secundarias de la misma, que no modifiquen el uso característico de la edificación o establecimiento. Así mismo, se considera obra menor la ejecución de determinadas construcciones provisionales y auxiliares de escasa entidad, y siempre que los medios auxiliares que utilicen no precisen licencia de obra mayor.
2. Entre las actuaciones que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a comunicación previa, están:
  - a) Construcción, supresión o reparación de vados en las aceras.
  - b) Ocupación provisional de vía pública para construcción no amparada en licencia de obras mayor.
  - c) Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos, excepto los situados sobre la cubierta o a altura superior a una planta sujetos a licencia de obras mayores.
  - d) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
  - e) Obras auxiliares de construcción.
  - f) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no fuese preceptiva licencia de obra mayor.
  - g) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.
  - h) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales destinados o no a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
  - i) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
  - j) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios.
  - k) Colocación de puertas y persianas.
  - l) Colocación de rejillas.
  - m) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones.
  - n) Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
  - o) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la estructura ni a la dimensión de huecos existentes.
  - p) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
  - q) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.
  - r) Tendejones, cobertizos y otras construcciones auxiliares en Suelo No Urbanizable, de superficie igual o inferior a veinte metros cuadrados (20 m<sup>2</sup>).

#### **Artículo 23. Autorización Ambiental y Comunicación Previa.**

1. Estarán sujetas a autorización ambiental las actividades e instalaciones recogidas en los Anexos I y II del Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura).
2. Estarán sujetas a comunicación previa las actividades e instalaciones recogidas en el Anexo III del Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

#### **Artículo 24. Excepciones.**

No están sujetos a licencia:

- a) Los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación, ni de transformación del perfil del terreno, ni del aprovechamiento existentes, ni del uso.

- b) Las obras públicas declaradas de interés general eximidas expresamente por la legislación sectorial y de ordenación del territorio y en particular las afectadas por la Ley 25/88 de Carreteras del Estado y de la Ley 7/95 de Carreteras de Extremadura.
- c) Los actos amparados por orden de ejecución.
- d) Los actos promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal; si bien requerirán de la previa aprobación municipal del proyecto correspondiente, y sin perjuicio de los informes de otras Administraciones y del sometimiento del proyecto al trámite ambiental que pudieran, en cada caso, ser exigibles conforme al Ordenamiento en vigor.

#### **Artículo 25. Requisitos de las solicitudes de licencias y otros instrumentos.**

En función de los diferentes tipos de licencias, autorizaciones y comunicaciones previas mencionadas, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

##### **1. Licencias de parcelación**

- a) Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, permitiéndose excepcionalmente otras escalas y características topográficas si el documento lo requiere, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, con informe de adecuación catastral donde figuren las coordenadas UTM de sus puntos representativos de sus límites físicos, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante (sobre plano de alineaciones del planeamiento vigente), cuando así lo exija el Ayuntamiento.
- b) Toda la documentación se entregará en papel, formato A4 o asimilado, y en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

##### **2. Autorizaciones de urbanización**

- a) Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Art. 70.
- b) Toda la documentación se entregará en papel y en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

##### **3. Licencias de obra mayor**

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial, conforme a lo previsto en la presente Normativa.

La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

- a) Certificado acreditativo del señalamiento de alineación oficial y rasante.
- b) Instancia de solicitud.
- c) Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento sobre plano de alineaciones oficial. Deberá estar ajustado al presente Plan General, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.
- d) Justificación del cumplimiento de la normativa urbanística con cuadro comparativo de la normativa a aplicar y los datos del proyecto.
- e) Cuadro detallado de superficies de cada una de las construcciones en relación con las parcelas donde se vaya a constituir, y en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).
- f) Direcciones de obra y ejecución de los técnicos competentes.
- g) Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:
- h) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan para que pueda ser edificada.
- i) Que se haya concedido previamente la alineación oficial.
- j) En su caso, Estudio de Seguridad y Salud, o Estudio Básico de Seguridad y Salud, en los términos y condiciones previstos en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre.
- k) Toda la documentación se entregará en papel y en soporte digital en los formatos que determine el Ayuntamiento.

##### **4. Licencias de Obra Menor**

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. No obstante, podrá exigirse:

- a) Plano de situación de la obra.
- b) Croquis acotado perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y/o de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido

actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en este Plan General de lo proyectado.

- c) Mediciones y presupuesto de materiales se vayan a utilizar.
- d) Declaración responsable del contratista que vaya a realizar la obra.
- e) En cualquier caso, se deberá cumplir:
  - a) Que la obra o instalación prevista, cumpla con lo establecido, tanto a nivel general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
  - b) Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
  - c) Que, por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
  - d) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.
  - e) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

#### 5. Licencias de usos y actividades

Será de aplicación lo dispuesto en las disposiciones legales de aplicación:

- a) Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- b) Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

#### 6. Licencias sobre bienes de interés cultural e inmuebles inventariados

Conforme al artículo 34.2 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, para aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección del presente Plan, si se trata de elementos inventariados o incoados en el procedimiento de concesión de cualquier tipo de licencia municipal, se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio emitido previamente.

### **Artículo 26. Caducidad y prórroga.**

#### 1. Caducidad

- a) Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.
- b) Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material del proyecto presentado al solicitar la licencia.
- c) También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpa por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia, o cuando se prolongue por un periodo de tiempo acumulado superior al 20% del total previsto.
- d) Se entenderá que la obra está paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

#### 2. Prórroga

- a) Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.
- b) En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los dos años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, siempre que no figure plazo distinto el proyecto de ejecución, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

### **Artículo 27. Usos y obras provisionales.**

1. En el Suelo No Urbanizable Común y en parcelas o solares sin edificar del Suelo Urbano, podrán autorizarse con carácter excepcional, usos y obras de carácter provisional, siempre que no dificulten la ejecución de la ordenación detallada, que habrán de cesar y desmontarse o demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La eficacia de las autorizaciones quedará supeditada a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.
2. No podrán autorizarse usos residenciales, usos productivos, y usos expresamente prohibidos por el planeamiento en la categoría de suelo correspondiente.
3. A efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento, habrán de justificarse en la solicitud los siguientes aspectos:
  - a) El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.
  - b) Los costes de instalación y la amortización en el tiempo.

- c) La vocación de permanencia de los usos en función de su propia naturaleza, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades temporales.

#### **Artículo 28. Edificios fuera de ordenación.**

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, que resultaren disconformes con determinaciones del planeamiento, serán consideradas como fuera de ordenación con carácter sustantivo, con los siguientes niveles en función de la incompatibilidad con las determinaciones del planeamiento:
  - a) Fuera de Ordenación Total, por tratarse de edificaciones ilegales que la administración no puede obligar a su demolición por haber transcurrido los plazos para ello. Estas edificaciones seguirán siendo ilegales y quedan en régimen de fuera de ordenación total, hasta la legalización de las mismas, en su caso.
  - b) Fuera de Ordenación Integral, por incompatibilidad total. Son las edificaciones que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas disconformes con las mismas siempre que impidan la efectividad de su destino, y las edificaciones o instalaciones clandestinas o ilegales que no puedan ser legalizadas por incompatibilidad con las determinaciones de las presentes normas. Los usos no quedarán fuera de ordenación por modificación de la normativa urbanística, siendo de aplicación este régimen derivado las normativas sectoriales que lo hagan incompatible por razones de seguridad o salubridad.
  - c) Fuera de Ordenación Parcial, por incompatibilidad parcial. Son las edificaciones disconformes con parámetros de altura de la edificación, ocupación y edificabilidad.
2. La disconformidad con el resto de determinaciones no se considera fuera de ordenación (alineaciones, fondo edificable, distancias a linderos, etc.).
3. Régimen de Fuera de Ordenación Total.
  - a) El régimen de fuera de ordenación se mantendrá hasta la legalización de las edificaciones, en caso de que la legalización sea viable conforme a las determinaciones del planeamiento. Dicho régimen no otorga por sí mismo la condición de legal.
  - b) El régimen afectará a la edificación, o parte de la misma, que se haya ejecutado al margen del planeamiento y de la tramitación administrativa pertinente.
  - c) Sólo se admitirán obras de conservación necesarias para mantener o dotar a la edificación de condiciones de seguridad y salubridad, y las demoliciones totales o parciales precisas para su adecuación al planeamiento. El resto de las obras están prohibidas.
4. Régimen de Fuera de Ordenación Integral.
  - a) Sólo podrán autorizarse obras de conservación necesarias para mantener las condiciones de seguridad, habitabilidad o uso conforme a su destino. Las obras nunca darán lugar a un incremento del valor de expropiación.
  - b) Cualesquiera otras obras, excepto la demolición o las obras precisas para eliminar las causas del fuera de ordenación integral, están prohibidas.
  - c) Se admitirán los usos existentes al tiempo de la entrada en vigor del Plan General, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las medidas de corrección de impacto exigidas por la legislación ambiental.
  - d) Las edificaciones en buen estado que se encuentren construidas de conformidad con el planeamiento vigente en el momento de su materialización, podrán ser destinadas a nuevos usos de carácter provisional, que no supongan obras de reforma, admitiéndose excepcionalmente las obras de adaptación con expresa renuncia del mayor valor de expropiación.
5. Régimen de Fuera de Ordenación Parcial.
  - a) Podrán autorizarse obras de conservación, acondicionamiento y reforma menor, siempre que no supongan aumento del volumen edificable ni den lugar a un incremento del valor de expropiación.
  - b) Se admitirán los usos existentes al tiempo de la entrada en vigor del Plan General, sin perjuicio de la exigibilidad del cumplimiento de las medidas de corrección de impacto exigidas por la legislación ambiental.
  - c) Se podrán autorizar nuevos usos siempre que sean compatibles con la calificación asignada por el presente Plan.
6. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquiera de los niveles de protección del Catálogo de Bienes Protegidos.

#### **Artículo 29. Deber de conservación y órdenes de ejecución.**

1. Todo propietario tiene el deber de conservar cualquier tipo de edificación o instalación, hasta el final de su período de vida, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. Para aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección del Plan por tratarse de elementos inventariados, incoados o catalogados, las obligaciones de los propietarios en relación con la conservación de estos inmuebles se recogen en el artículo 22.2 de la Ley 2/1999, de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura: "Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño están

obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción."

3. 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 por órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.
4. En el caso de iniciativa municipal, la regulación genérica de las Órdenes de Ejecución viene establecida en los Artículos 166 y concordantes de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
5. En el caso de iniciativa de la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura, la regulación de las Órdenes de Ejecución vendrá amparada por el artículo 23.1 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

#### Artículo 30. Declaración del estado de ruina.

1. La legislación urbanística establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.
2. El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 165 y concordantes de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
3. En aquellos edificios recogidos en el Catálogo de Protección, por tratarse de elementos inventariados, incoados o catalogados, la declaración de ruina está sujeta a las determinaciones del artículo 35 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

### TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN

#### Artículo 31. Carácter de las determinaciones.

1. Las determinaciones del presente Título que se refieren a los usos globales y a las condiciones de las edificaciones en suelo no urbanizable son de carácter estructural.
2. Las determinaciones que pormenorizan a las anteriores y regulan los usos pormenorizados y sus condiciones de implantación, son de ordenación detallada.

### CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

#### Sección 1ª. Disposiciones generales

#### Artículo 32. Usos Globales y pormenorizados.

1. Los usos se establecen de conformidad con las determinaciones y definiciones del Anexo I del Replanex. Cuando un uso se concreta se establece en el presente Plan la definición, remitiendo al citado Anexo para el resto.
2. Cuadro de usos, situación y tipologías del Plan:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	Situación	
<b>R</b> Residencial	<b>RU</b> R.Unifamiliar	<b>1</b> En edificio exclusivo	
	<b>RP</b> R.Plurifamiliar	<b>2</b> En planta baja	
	<b>RC</b> R.Comunitario		<b>3</b> En planta baja y primera
			<b>4</b> En cualquier planta
<b>T</b> Terciario	<b>TC</b> Comercial		
	<b>TH</b> Hotelero		
	<b>TO</b> Oficinas		
	<b>TR</b> Recreativo		
<b>P</b> Productivo	<b>PI</b> Productivo-Industrial		
	<b>PI-C</b> Compatible con uso residencial		
	<b>PI-I</b> Incompatible con uso residencial		
	<b>PA</b> Almacenaje		
	<b>PL-T</b> Logística y transporte		
	<b>PS</b> Servicios		
<b>D</b> Dotacional	<b>DC</b> Comunicaciones	<b>TIPOLÓGÍAS (Replanex)</b>	
	<b>DV</b> Zonas verdes		
	<b>DE</b> Equipamientos		
	<b>DE-IS</b> Infraestructuras-servicios urbanos		
	<b>DE-ED</b> Educativo		
	<b>DE-CD</b> Cultura-deportivo		
	<b>DE-AI</b> Administrativo-institucional		
	<b>DE-SA</b> Sanitario-asistencial		
	<b>DE-G</b> Genérico		
			<b>EAV</b> Edificación alineada a vial
	<b>EMC</b> Edificación en manzana comp Pequeños patios dispersos		
	<b>EMA</b> Edificación en manzana abierta Patios centrales x parcela o manzana		
	<b>EA</b> Edificación aislada		
	<b>EAE</b> Edificación aislada exenta		
	<b>EAA</b> Edificación aislada adosada		
	<b>ETE</b> Edificación tipología específica		

3. El uso comercial (TC) se desglosa en las siguientes categorías:
  - a) Local Comercial. Superficie inferior a 750 m<sup>2</sup> en alimentación y a 2.500 m<sup>2</sup> en el resto.
  - b) Centro Comercial. Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
  - c) Grandes Superficies Comerciales. Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y se ajustan a lo establecido para esta categoría en la Ley de Comercio de Extremadura.
  - d) Venta Ocasional. En locales o instalaciones provisionales.
4. El uso productivo (P) se refiere a los usos que producen bienes y servicios:
  - a) PI: incluye los usos industriales productivos, distinguiendo aquellos compatibles con el uso residencial de los incompatibles.
  - b) PA: usos de almacenaje de mercancías, garajes y trasteros.
  - c) PL-T: usos asociados al transporte y la logística.
  - d) PS: producción de servicios.

#### **Artículo 33. Titularidad de los usos.**

El Plan General prevé para los distintos usos admitidos 3 posibles titularidades:

- a) Pública (P).
- b) Privada (V).
- c) Todos (T).

### **Sección 2ª. Condiciones particulares de los usos.**

#### **Artículo 34. Uso Residencial.**

Las viviendas deberán cumplir con las condiciones mínimas de Habitabilidad vigentes.

#### **Artículo 35. Uso Industrial.**

1. Han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan.
2. Se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
3. Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso por la planta baja y estén ligados a ella, estando destinada al mismo uso o razón industrial.
4. La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será de 350 cms. para obra nueva, de 260cms. Para edificios existentes en PB y de 250 cms. En planta sótano o semisótano en todos los casos.

#### **Artículo 36. Uso Terciario.**

Deberán cumplir con las determinaciones que les afecten en cuestión de Accesibilidad Universal en Extremadura, además de la específica por su uso o actividad.

#### **Artículo 37. Uso Oficinas.**

1. Han de cumplir con el C.T.E.
2. En caso de que en el edificio exista el uso residencial, este deberá disponer de accesos y escaleras independientes de los locales de oficina de planta baja.
3. La altura libre mínima, de suelo a techo para espacios de oficina será de 2,50 metros.
4. La utilización de las plantas sótano y semisótano irá siempre vinculada a la planta baja de la que se sirve. Los sótanos nunca se destinarán a usos habitables y que supongan la presencia continuada de personas.
5. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de viviendas. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotadas de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

#### **Artículo 38. Uso Comercial.**

Los Locales Comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones y podrán vincularse plantas sótano o semisótanos. En cualquier caso, con acceso directo desde un espacio público. Se permitirá justificadamente la extensión del uso comercial a la planta primera, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La diferencia de cotas entre suelo de local y acceso no superará 250 cms.
2. La zona destinada al público no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.
3. Si comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y/o ascensores independientes.
4. La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será:
  - a) Trescientos centímetros (300 cm) en planta baja y piso en edificios de uso exclusivo;

- b) En los edificios con otros usos, las que señalen las normas de la zona, con un mínimo de doscientos cincuenta centímetros (250 cm);
  - c) Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) en plantas sótano y semisótano;
  - d) Doscientos treinta centímetros (230 cm) en aseos.
5. Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la actividad.
  6. Las dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público deberán cumplir la Normativa Sectorial correspondiente.
  7. En nuevas actuaciones, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.
  8. En edificaciones tradicionales situadas en el área del Casco Histórico se permitirá la instalación de estos usos aun cuando no se cumplan las condiciones de altura libre de planta ni de anchos mínimos señaladas en este artículo, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad suficientes.
  9. Sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas en los apartados anteriores, se deberán cumplir todas las condiciones establecidas por la Legislación sectorial vigente en lo relativo a habitabilidad, accesibilidad, etc.

#### **Artículo 39. Uso Hotelero.**

1. Se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente.
2. En la categoría de "casas rurales" se asimilará al uso residencial, complementado con la aplicación de la Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del Turismo de Extremadura.
3. Los Campamentos de turismo o camping deberán cumplir lo establecido en su normativa específica.

#### **Artículo 40. Uso Dotacional.**

Deberán cumplir con las determinaciones que les afecten de la Ley de Promoción de la Accesibilidad Universal en Extremadura y las propias de su uso concreto.

#### **Artículo 41. Zonas Verdes.**

Se remite a la correspondiente ordenanza de Espacios Libres de la Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

#### **Artículo 42. Extracción de recursos naturales.**

1. Se permitirá la construcción de edificios auxiliares para la actividad, tales como oficinas, vestuarios, aseos, almacenes, etc.
2. Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde los núcleos urbanos ni estar situada a una distancia inferior a 5 km.
3. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente autorización o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental.

## **CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN**

### **Sección 1ª. Condiciones de Parcela**

#### **Artículo 43. Objeto y contenido.**

1. Establece las normas o reglas que deben regular las edificaciones, con independencia de la clase de suelo y de las condiciones particulares para las distintas zonas de ordenanza del suelo urbano.
2. Dentro del suelo urbano, esta regulación tiene carácter de Ordenanzas de edificación, mientras que en el suelo no urbanizable controlarán las actividades implantadas en él.

#### **Artículo 44. Definiciones y condiciones de parcela.**

1. Parcela. Superficie sobre la que se atribuyen usos y aprovechamientos urbanísticos.
2. Manzana. Parcela o conjunto de ellas, delimitadas en todos sus frentes por viarios o espacios públicos.
3. Linderos. Líneas perimetrales de una parcela que la distinguen de sus colindantes. Podemos distinguir tres tipos: frontal, posterior o lateral.
  - a) Lindero frontal o frente de parcela: límite de parcela en contacto con viario principal o espacio público equivalente. En caso de tener dos o más linderos limitando con viarios, será el que incluya la entrada principal al inmueble.
  - b) Lindero lateral: normalmente dos, en contacto con el lindero frontal, pudiendo estar constituido por uno o varios segmentos con una inclinación comprendida entre los 45º y los 135º respecto el lindero frontal.
  - c) Lindero posterior: límite de parcela opuesto al frontal, que no cumple con la definición de lindero lateral.
4. Cerramiento de parcela. Límite físico construido situado sobre los linderos de parcela.

5. Frente mínimo de parcela. Dimensión mínima establecida para cada tipo de ordenanza, que determina el carácter edificable en parcelaciones, segregaciones o reparcelaciones.
6. Fondo de parcela. Distancia existente entre el punto medio de la alineación oficial exterior y el lindero posterior.
7. Solar. Parcela que reúne los requisitos establecidos en el Plan General para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada por contar con acceso rodado o peatonal desde espacio público, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

#### **Artículo 45. Condiciones de forma de parcela.**

Viene definida por el conjunto de condiciones que fijan la misma, frente y fondo mínimo, así como círculo inscrito, en su caso. Las parcelas existentes antes de la aprobación inicial del Plan podrán ser edificables, aunque no cumplan estas condiciones.

1. Ancho de calle. Es la distancia entre alineaciones exteriores opuestas, medida en el punto más desfavorable.
2. Alineación oficial. Es la línea de proyección que delimita la manzana, separándola de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público. Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.
3. Rasante. Es la cota que determina la elevación de un punto respecto de la cota cartográfica que sirve de base al planeamiento.
4. Rasante oficial. Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación. En Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente, siempre y cuando sea comprobada y aprobada por los servicios técnicos municipales.
5. Parcela mínima. Es aquella que cumple con las dimensiones relativas a superficie, longitud de frente de parcela, fondo mínimo y, en su caso, tamaño del círculo inscrito.
6. Parcela edificable. Para apta para ser edificada por haber sido calificada por el plan, haber cumplido con todos los deberes urbanísticos exigibles, y contar con la condición de solar.
7. Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:
  - a) Las parcelas mínimas serán indivisibles, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
  - b) Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
  - c) Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en el presente Plan General, cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre iguales o mayores a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.
8. Relación entre edificación o actividad y parcela. Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada zona de ordenanza.

#### **Artículo 46. Condiciones de ocupación.**

1. Ocupación. Límite máximo, expresado en tanto por ciento, de la superficie de parcela edificable que puede ser ocupada, calculando la proyección de la edificación sobre rasante, incluidos sus vuelos, sobre la parcela.
2. Espacio libre o patio de parcela. Superficie de parcela libre de edificación.

#### **Artículo 47. Condiciones de aprovechamiento.**

1. Aprovechamiento medio de un ámbito de planeamiento en SUnc. Coeficiente que define la superficie máxima edificable de un ámbito. Se expresa en  $m^2$  techo /  $m^2$  suelo ( $m^2/m^2$ ).
2. Aprovechamiento lucrativo máximo. Es la superficie máxima edificable en un ámbito de planeamiento. Es el resultado de multiplicar la superficie bruta del ámbito por el aprovechamiento medio.
3. Coeficiente de Edificabilidad. Coeficiente expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo ( $m^2/m^2$ ), que se le aplica a la superficie de la parcela edificable para obtener su superficie edificable.
4. Edificabilidad. Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela. Los límites de este derecho podrán venir definidos por:
  - a) Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto ( $m^2/m^2$ ).

- b) Superficie Máxima edificable, definida en m<sup>2</sup> totales construibles de techo en una parcela o ámbito de planeamiento.
  - c) Indirectamente, como resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen del presente Plan (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).
5. Superficie máxima edificable. Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con el Plan General.
- Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:
- a) No computarán como superficie edificable:
    - Los sótanos y semisótanos no vivideros.
    - La edificación auxiliar permitida como tal en las condiciones de ordenanza.
    - Los soportales y pasajes.
  - b) A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:
    - Balcones; no computan.
    - Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
    - Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
    - Miradores / cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.

## Sección 2ª. Condiciones de Volumen

### Artículo 48. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la edificación, que se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación.

1. Cornisa. Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara inferior del forjado que forma el techo de última planta.
2. Plano de rasante. A efectos de medición de la altura máxima de edificación en un frente edificado o edificable, se entenderá por plano de rasante el plano horizontal cuya cota altimétrica es la media de las cotas de los extremos de dicho frente en su intersección con el terreno natural.
3. Altura máxima de la edificación. Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

### Artículo 49. Medición de la altura de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.
2. En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, y en edificaciones aisladas, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante del terreno.
3. En edificaciones situadas en calles con pendiente superior al 8%, se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud de fachada, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 3 m. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.
4. En el caso de existir sótano o semisótano, los banqueros deberán producirse de forma que éstos no superen la altura máxima de 1,5 m, permitida para su consideración como sótano o semisótano.
5. En edificaciones situadas en esquina o chaflán con la misma altura de edificación en cada frente, se aplicarán las condiciones anteriores, pero desarrollando longitudinalmente el conjunto de las fachadas como si fuesen una sola.
6. En edificaciones situadas en esquina o chaflán con distinta altura de edificación en cada frente, se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo máximo edificable o la alineación exterior establecida y doce (12) metros cuando no estuvieran establecidos dichos parámetros.
7. En solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen chaflán ni esquina:
  - a) Los edificios en solares con frente a dos vías y cuyas edificaciones vengan separadas por un patio de manzana o un fondo máximo edificable, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de dos edificios independientes.
  - b) En el caso de construirse en continuidad, la altura de la edificación se determinará en cada calle y se aplicará hasta una profundidad determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes entre las dos fachadas. No obstante, cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción de una edificación con la altura máxima permitida medida en la calle de mayor rasante, con una única envolvente de cubierta, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la

cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.

8. No podrán formarse nuevas medianeras en aplicación de los apartados 6 y 7 anteriores por lo que, si es preciso, las nuevas edificaciones resultantes de las diferencias de rasantes y alturas, deberán retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la fachada.
9. En solares con diferencias de cotas entre el vial y el espacio libre de edificación se aplicarán las reglas de medición de alturas del apartado 7.

#### **Artículo 50. Plantas de la edificación.**

A efectos de este Plan General se consideran las siguientes plantas:

1. Planta baja. Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de un metro y medio (1,50) sobre la rasante oficial medida sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.
2. Planta de piso. Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal.
3. Planta sótano y semisótano.
  - a) Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.
  - b) Se entiende por planta semisótano la planta de edificación en la que menos de un 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.
4. Planta desnivel.
  - a) Se entiende por planta desnivel aquella perteneciente a un volumen edificado con frente a dos calles de rasante distinta. Considerada desde la calle de rasante más elevada correspondería a una planta sótano, mientras que desde la otra correspondería a una Planta Baja o de Piso.
  - b) La planta desnivel gozará de la consideración de una planta más a efectos de cómputo de alturas, edificabilidad y previsión de usos vivideros, en un fondo edificable de 15 metros desde la alineación de la calle de rasante inferior, sin perjuicio de las soluciones técnicas y de diseño que deban implantarse para resolver la accesibilidad, soleamiento y ventilación en la parte desfavorable del terreno.
  - c) La edificabilidad computable de esta planta se calculará multiplicando el frente de la parcela a la calle de rasante más baja por su fondo.
5. Entreplantas. Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del 50 % por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable (altura máxima). En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:
  - a) En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
  - b) El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima. En naves industriales podrá acristalarse hasta el techo para aislarla de las zonas de almacenaje y producción.
  - c) El suelo de la entreplanta deberá retranquearse un mínimo de 2 metros de la fachada, para que no se manifieste como tal planta al exterior.
  - d) En la parte superior, a excepción de las oficinas de las naves industriales, no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
  - e) Se podrá distribuir la superficie edificable en distintos niveles situados a media altura, midiendo su edificabilidad en superficie real practicable.

#### **Artículo 51. Altura libre de planta.**

1. La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.
2. Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:
  - a) Planta piso: 2,50 m.
  - b) Entreplanta: 2,50 uso habitable / 2,20 m usos no habitables (almacenes, aseos, pasillos...)
  - c) Planta baja: 3,00 m.

#### **Artículo 52. Cubierta de la edificación.**

1. La cubierta de la edificación está formada por los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

2. En general se permite la cubierta plana y la cubierta inclinada, sin perjuicio de las limitaciones que se establezcan en cada zona de ordenanza.
3. Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30°) sexagesimales.
  - b) Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo o alteración volumétrica, con la excepción de terraza de anchura superior a tres (3) metros, donde la edificación retranqueada por su inclusión queda por debajo de un plano a 45° partiendo de la línea de cornisa.
  - c) El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria. Coincidiendo, por tanto, el plano inferior del alero con la cara inferior del forjado de techo de la última planta.
  - d) En las fachadas situadas sobre la alineación exterior de edificios con cubierta inclinada los aleros volados tendrán una dimensión mínima de treinta centímetros (30 cm) y máxima de un metro (1 m), medidos en horizontal desde la línea de fachada. Su canto no será superior a veinte (20) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.
  - e) Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.
  - f) Se establece una dimensión máxima de tres metros y medio (d=3,5 m.) para la altura de cumbre, definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbre.

#### **Artículo 53. Planta bajo cubierta.**

1. La planta bajo cubierta es el espacio existente entre la cubierta inclinada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta y computará edificabilidad.
2. Podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:
  - a) Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma.
  - b) Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.
3. Se permite su utilización para trasteros, siempre vinculados a las viviendas del edificio, con un máximo de 1 trastero por vivienda y una superficie máxima de ocho (8) metros cuadrados.

## **TÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO DE GATA**

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 54. Determinaciones de carácter estructural y detallado en Suelo Urbano.**

1. El Plan establece las siguientes determinaciones de carácter estructural, con el objeto de definir la ordenación y el proceso de desarrollo del Suelo Urbano:
  - a) La delimitación de los terrenos clasificados como Suelo Urbano y su inclusión en la categoría de consolidado (SUc) o no consolidado (SUnc).
  - b) Las relativas a la delimitación de Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) y establecimiento de usos globales.Dichas disposiciones están desarrolladas en el presente capítulo.
2. El resto de determinaciones serán de carácter detallado.

#### **Artículo 55. La clasificación, delimitación y categorización del Suelo Urbano. Régimen.**

1. Integran el suelo clasificado como Urbano los terrenos que cumplen las disposiciones legales establecidas en la Ley del Suelo de Extremadura para dicha clase. La delimitación del Suelo Urbano se realiza en los planos de ordenación.
2. El régimen de los suelos clasificados como Suelo Urbano es el régimen propio definido en la legislación urbanística de Extremadura, con las concreciones definidas en los puntos siguientes en función de su categorización.
3. Se adscriben a la categoría de consolidado los suelos que reúnen los siguientes requisitos:
  - a) Los que forman parte del núcleo y están urbanizados contando con acceso rodado o peatonal desde vía pública, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
  - b) Los suelos integrados en el suelo urbano como desarrollo del planeamiento vigente o sus modificaciones.
4. Los terrenos pertenecientes al Suelo Urbano Consolidado se desarrollarán mediante Actuaciones Edificatorias, pudiendo ejecutar, en su caso, las obras de urbanización precisas para la edificación o para que la parcela alcance la condición de solar, de forma simultánea.

5. Se adscriben a la categoría de no consolidado los suelos que, estando integrados en el núcleo urbano, se encuentren en alguna de las siguientes circunstancias:
- a) Carencia de servicio urbanístico: suelos integrados en la estructura del suelo urbano e incluidos en el planeamiento vigente que deben completar alguna infraestructura o servicio urbano por faltar o por no ser suficiente para el aprovechamiento permitido por el planeamiento. Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código **SUnc-1**. Estos suelos se desarrollan mediante Actuaciones Edificatorias o Urbanizadoras con el alcance preciso en función de las operaciones pendientes y la necesidad o no de reparto de beneficios y cargas. El Plan establece los ámbitos orientativos de las Unidades de Actuación Urbanizadora, a efectos de gestión y ejecución, siendo una determinación de carácter detallado.
  - b) Completar cargas pendientes: suelos integrados en el suelo urbano en los que está pendiente el cumplimiento de algún deber (urbanización y cesiones de viales y/o cesión del porcentaje de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la administración), para adquirir los derechos urbanísticos de la propiedad del suelo. Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código **SUnc-2**. Se desarrollan mediante Actuaciones Edificatorias o Urbanizadoras si queda alguna actuación pendiente.
  - c) Nuevos desarrollos. Suelos parcialmente urbanizados y edificados al margen del planeamiento para los que se define su ordenación urbanística para completar el suelo urbanizado. Son suelos situados en los bordes. Los suelos situados en la zona oeste del núcleo no cuentan con saneamiento y deben ejecutar un nuevo colector hasta el emisario existente junto a la Rivera de Gata. Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código **SUnc-3**. Estos suelos se desarrollan mediante Actuaciones Urbanizadoras y deben cumplir con el reparto de beneficios y cargas, cesión al Ayuntamiento de viales, 10% de la superficie para dotaciones o zonas verdes y el 5% del aprovechamiento lucrativo en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas. El Plan establece los ámbitos orientativos de las Unidades de Actuaciones Urbanizadoras, a efectos de gestión y ejecución, siendo una determinación de carácter detallado.
  - d) Dotaciones. Debido a la dimensión del núcleo, las dotaciones públicas se consideran todas integrantes de un único sistema destinado a la totalidad de la población. Se localizan los suelos dotaciones y se delimitan con el objeto de concentrar en los mismos todas las reservas de suelo dotacional precisas en las operaciones de nuevos desarrollos. Su situación fuera del ámbito de los SUnc se realiza conforme al apartado 8º de la Disposición Adicional Tercera de la Lsotex. Se delimitan en ámbitos de ordenación con el código **SUnc-DOT**.

#### **Artículo 56. Zonas de Ordenación Urbanística ZOU.**

1. Las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) son áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas. Cada Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) se constituye como el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
2. En el Suelo Urbano delimitado por el Plan se distinguen cuatro Zonas de Ordenación Urbanística que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de características específicas de algunas condiciones particulares. Las ZOU son:
  - a) ZOU\_A. Conjunto Histórico.
  - b) ZOU\_B. Ampliación del Núcleo.
  - c) ZOU\_C. Residencial Aislada.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZOU\_A "CONJUNTO HISTÓRICO"**

#### **Artículo 57. Definición y ámbito.**

1. Se identifica como *Conjunto Histórico* el ámbito urbano cuya estructura, morfología y tipologías edificatorias responden a los distintos estratos históricos originarios del municipio, coincidente con la delimitación del Bien de Interés Cultural en categoría de Conjunto Histórico. Quedan delimitados en la documentación gráfica en el Plano de Calificación del suelo urbano con el código **A**.
2. Se trata de suelos consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar, con tipología edificatoria EMC (edificaciones en manzana compacta), alienadas a vial, entre medianeras, sin patios o con pequeños patios en el interior situados de forma heterogénea.
3. Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:
  - a) Conservación del medio urbano tradicional y sus valores reconocidos en la declaración de BIC en su categoría de Conjunto Histórico.
  - b) Mantenimiento de las tipologías edificatorias y formas de ocupación tradicionales.
  - c) Equilibrio del conjunto histórico mediante el fomento de la diversificación de usos.
4. La presente ordenanza quedará derogada con la entrada en vigor del Plan Especial del Conjunto Histórico de Gata.

**Artículo 58. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.**

1. El parcelario del Conjunto Histórico está protegido por lo que no se podrán hacer segregaciones ni agregaciones, con la excepción de las modificaciones tendentes a adaptar el parcelario a su distribución original. Se admiten ajustes de escasa entidad entre parcelas colindantes.
2. Para las nuevas parcelas se establece una superficie mínima de sesenta metros cuadrados (60 m<sup>2</sup>), con un frente mínimo de parcela de cinco metros (5 m) y un fondo mínimo de diez metros (10 m)
3. Las parcelas catastrales o existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables, siempre que sean capaces de albergar una vivienda mínima conforme ésta se defina en la normativa vigente sobre habitabilidad en cada momento, o bien condiciones adecuadas según el uso, permitiéndose ajustes de pequeña entidad en sus límites debidamente justificados.

**Artículo 59. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación.  
La ocupación será la existente. En el caso de solares sin edificación o con edificaciones de parámetros claramente inferiores a la media de su entorno, la ocupación será la media de la manzana o área donde está ubicado el solar. Se entiende que los parámetros son claramente inferiores cuando sus valores se desvíen más de un 25% de la media.
2. Alturas.  
Las alturas de las edificaciones serán las existentes. En solares sin edificación la altura se adaptará a la altura media de la manzana o zona donde se ubique, con un máximo de tres (3) plantas con diez metros y medio (10,5).
3. Edificabilidad.  
La edificabilidad permitida es la existente en cada parcela. En el caso de solares sin edificación la edificabilidad será la media de la manzana o área donde se ubique el solar, con un máximo de tres (3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
4. Alineaciones y retranqueos.  
En el ámbito del Conjunto Histórico se mantendrán, con carácter general, las alineaciones existentes, pudiendo el Ayuntamiento establecer con carácter excepcional, ajustes puntuales de las alineaciones por cuestiones de seguridad, accesibilidad o habitabilidad, mediante la presentación y aprobación de un estudio de detalle, que deberá tener informe vinculante de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural.  
En especial se mantendrán los soportales, pasajes y retranqueos existentes en planta baja.
5. Patios.  
Las alineaciones interiores que definen los patios existentes están protegidas con carácter general. De forma excepcional podrán autorizarse modificaciones de los mismos por condiciones de seguridad o accesibilidad, siendo preceptivo informe de la dirección general con competencias en materia de patrimonio cultural.  
También se podrán autorizar modificaciones de los patios cuando se justifique la recuperación de espacios libres tradicionales que habían sido ocupados posteriormente.
6. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). No se permite la realización de áticos, castilletes o lucernarios, ni de terrazas, excepto que formen parte de la edificación tradicional.
7. Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares. Las construcciones auxiliares no podrán tener más de una (1) planta de altura de tres (3) metros y computan a efectos de edificabilidad y ocupación.

**Artículo 60. Usos y obras admisibles.**

1. Uso global residencial con uso pormenorizado característico residencial unifamiliar.
2. Usos compatibles:
  - a) Residenciales plurifamiliar y colectivo, terciario hotelero y dotacional en edificio completo.
  - b) Terciarios, dotacionales, productivo-industrial compatible con uso residencial y almacenaje en planta baja y/o semisótano vinculado físicamente, con acceso directo a espacio exterior e independiente del uso residencial.  
El uso industrial queda limitado a almacenes y usos de baja productividad como pequeños talleres artesanales y aquellos que no precisen tramitación ambiental autonómica o superior, situados en planta baja o en parcelas independientes. Se prohíben los usos que no deban estar situados en el núcleo urbano por motivos de salubridad, molestias, etc., conforme a la legislación vigente.
  - c) Terciario comercial en planta baja o planta baja y primera vinculada y con acceso desde la planta baja. Terciario oficina en planta baja y/o primera.
3. Están prohibidos los usos productivos que no sean compatibles con el uso residencial.
4. Se permiten todo tipo de obras en los edificios excepto la demolición total, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.
5. Se permite la rehabilitación de todas las edificaciones preexistentes, con independencia de sus dimensiones y estado.

6. Los proyectos técnicos, en función del carácter de la intervención, deberán contener planos completos y fotografías del estado actual, planta de cubiertas del entorno inmediato, planos de alzados con las fachadas de los edificios colindantes, y estudio de impacto visual sobre el Conjunto Histórico.
7. Cualquier obra de edificación a realizar en el Conjunto Histórico deberá contar con informe de la dirección general con competencias en materia de Patrimonio Cultural.

#### **Artículo 61. Condiciones estéticas particulares.**

1. Todas las edificaciones deberán armonizar con el entorno y no desvirtuar el carácter e identidad propios del Conjunto Histórico.
2. Las cubiertas serán inclinadas respetando las pendientes existentes y se cubrirán con teja cerámica curva, no admitiéndose la instalación de depósitos u otros elementos que distorsionen la imagen del núcleo.
3. Todas las paredes medianeras deberán tener sus paramentos totalmente terminados.
4. Los proyectos deberán contener un análisis de las invariantes características de las edificaciones del área y justificación de la adecuación del proyecto a las mismas.

#### **Artículo 62. Condiciones de los espacios libres y jardines privados del Conjunto Histórico.**

Los espacios libres o jardines del Conjunto Histórico calificados como "Zonas verdes privadas" deberán observar las siguientes condiciones:

- a) Deberán mantener la cobertura vegetal existente y el carácter natural del suelo, estando prohibidos los movimientos de tierra que modifiquen la orografía natural.
- b) Podrán edificarse construcciones auxiliares con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) y una (1) planta de altura. Las construcciones no podrán suponer un impacto negativo sobre la imagen y vistas del Conjunto Histórico.
- c) Dada su in edificabilidad, el Ayuntamiento aplicará las bonificaciones correspondientes en los impuestos del suelo, para compensar las limitaciones de uso impuestas por sus valores naturales y paisajísticos.

#### **Artículo 63. Entorno el Conjunto Histórico.**

La Dirección General de Patrimonio Cultural deberá delimitar el entorno del Conjunto Histórico, en el que se deberán observar, además de las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación, las siguientes determinaciones:

- a) Las edificaciones no podrán suponer un impacto negativo sobre la visualización y paisaje del Conjunto Histórico. A tales efectos, el proyecto deberá incorporar un estudio de impacto visual y paisajístico de la actuación sobre el conjunto histórico que considere el impacto de la volumetría, materiales, etc.

#### **Artículo 64. Servidumbres de agua.**

1. Son servidumbres de paso de corrientes naturales de agua los espacios existentes entre edificaciones cuya función es no interrumpir los cursos de drenaje natural del agua.
2. Dichos espacios no forman parte del sistema viario del conjunto por lo que las edificaciones colindantes no pueden abrir huecos de luces o ventilación a los mismos.
3. Las edificaciones que viertan las aguas de su cubierta a dichos espacios deberán colaborar en el mantenimiento y limpieza de los mismos.
4. Se consideran de titularidad pública.
5. Están protegidos por ser uno de los invariantes característicos del Conjunto.

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA B "AMPLIACIÓN DEL NÚCLEO"**

#### **Artículo 65. Definición y ámbito**

1. Se identifica como *Ampliación del núcleo* el ámbito urbano definido por las zonas de crecimiento del núcleo tradicional con edificaciones alineadas a vial y adosadas, situadas en parcelas de mayor dimensión que las características de la zona A. Quedan delimitados en la documentación gráfica en el Plano de Calificación del suelo urbano con el código **B**.
2. Se trata de suelos consolidados y/o parcialmente consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar y tipologías diversas con predominio de la tipología edificatoria EAA (edificaciones aisladas adosadas).
3. Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:
  - a) Consolidar el medio urbano caracterizado por un desarrollo irregular muy dependiente de las condiciones orográficas del terreno y de la accesibilidad de las parcelas, mediante una ordenación integrada con el medio físico.

- b) Mantenimiento relativo de las tipologías y formas de ocupación tradicionales, permitiendo una mayor variedad de tipologías que afecten a frentes completos de manzana o grupos homogéneos dentro de ella.
- c) Equilibrio del núcleo urbano mediante el fomento de la diversificación de usos.

#### **Artículo 66. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.**

1. Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela, siempre que la parcela resultante no tenga un frente superior a dos veces y media (2,5) el establecido como mínimo.
3. Para las nuevas parcelas se establece una superficie mínima de ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>), con un frente mínimo de parcela de seis metros (6 m) y un fondo mínimo de doce metros (12 m).
4. Las parcelas catastrales o existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables, permitiéndose ajustes de pequeña entidad en sus límites debidamente justificados.

#### **Artículo 67. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación. La ocupación máxima de la parcela no será superior al ochenta por ciento (80%), salvo en parcelas de dimensión igual o menor a cien (100) metros cuadrados que podrá ser del cien por cien (100%), siempre que sus condiciones de forma no precisen patios de iluminación o ventilación.
2. Alturas: Se permiten dos (2) plantas de altura (7,5 m).  
En el caso con parcelas con grandes desniveles entre la vía pública y el solar, se admiten semisótanos y sótanos que supongan una planta baja respecto a la zona posterior de la parcela, con una altura máxima de diez metros y medio (10,5). Esta planta contará a efectos de edificabilidad hasta la mitad de su profundidad. En este el proyecto deberá contener un estudio de volúmenes y su integración en el paisaje.
3. Edificabilidad. La edificabilidad es de 1,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, salvo en las parcelas donde se permite el 100% de ocupación que será máximo 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Alineaciones y retranqueos:
  - a) Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros. Se admiten, para tramos completos de calles, retranqueos frontales de dimensión mayor o igual a dos (2) metros, para lo cual será preceptivo un Estudio de Detalle, excepto en el caso de que se realice en una única promoción, en cuyo caso se presentará el Proyecto Básico a modo de propuesta.
  - b) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores. Se admiten retranqueos laterales de dimensión mayor o igual a dos (2) metros, y viviendas pareadas, para frentes completos de calles o situaciones de esquina o especiales configuraciones de parcela, en cuyo caso será preceptivo un Estudio de Detalle que contemple la integración de la actuación en el entorno urbano.
  - c) De forma excepcional y justificada, se podrán autorizar edificaciones exentas cuya tipología se adapte mejor a las condiciones orográficas. Será obligatoria la presentación de un Estudio de Detalle de la ordenación de la parcela y su relación con el entorno, identificando posición y estado de las edificaciones de su entorno, medianeras, y demás elementos urbanos afectados por la variante tipológica.
5. Patios. Se autorizan los patios de luces y viveros con las condiciones establecidas en la legislación vigente en función del uso de la edificación.
6. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). Se permite la realización de áticos, castilletes o lucernarios, que superando la altura máxima no sean visibles desde el espacio público inmediato. En cualquier caso, deberán estar retranqueados respecto del plano de fachada un mínimo de 3 metros y situado por debajo de un plano imaginario a 45° partiendo desde la línea de cornisa.  
No se autorizarán dichas construcciones cuando supongan un impacto visual negativo sobre el Conjunto Histórico.
7. Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares que supongan un volumen construido, siempre que se ajuste a todas las consideraciones particulares de la edificación que se contienen en estas normas. Las construcciones auxiliares no podrán tener más de una planta (I) y tres (3) metros de altura. Las construcciones auxiliares consumen edificabilidad.

#### **Artículo 68. Usos y obras admisibles**

1. Uso global residencial, usos compatibles terciarios y dotacionales en planta baja y/o semisótano vinculado físicamente, con acceso directo a espacio exterior e independiente del uso residencial o en edificio completo y espacios libres. El uso industrial queda limitado a almacenes y usos de baja productividad como pequeños talleres artesanales y aquellos que no precisen tramitación ambiental autonómica o superior, situados en planta baja o en parcelas independientes. Se prohíben los usos

que no deban estar situados en el núcleo urbano por motivos de salubridad, molestias, etc., conforme a la legislación vigente.

2. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.
3. Las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de este plan, sólo se considerarán parcialmente fuera de ordenación cuando sobrepasen los parámetros de ocupación.

#### **Artículo 69. Condiciones estéticas particulares.**

1. Las edificaciones deberán armonizar con el paisaje urbano característico del núcleo. En el caso de proponerse soluciones no tradicionales, se tramitará un Proyecto Básico en el Ayuntamiento justificando la adecuación al entorno y el respeto a las características propias del paisaje urbano.
2. El Ayuntamiento podrá regular, mediante Ordenanza Municipal de Policía de la Edificación, cuantos aspectos considere respecto a las condiciones morfológicas, estéticas o de actividades susceptibles de autorización en los inmuebles, formando parte de la ordenación Detallada.

### **CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA C “RESIDENCIAL AISLADA”**

#### **Artículo 70. Definición y ámbito**

1. Se identifica como Residencial Aislada el ámbito urbano destinado a uso residencial de baja ocupación. Quedan delimitados en la documentación gráfica en el Plano de Clasificación y Calificación del suelo urbano con el código **C**.
2. Se trata de suelos de las zonas de bordes y crecimiento libres u ocupados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar aislada, adaptadas a la orografía del terreno, con tipología edificatoria EAE/EAA: edificaciones exentas o adosadas en solares no homogéneos.
3. El objetivo de ordenación de esta ordenanza es consolidar los bordes o vacíos del tejido urbano con usos residenciales de baja densidad y bajo impacto visual, paisajístico y ambiental.

#### **Artículo 71. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.**

1. Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela sin límite.
3. Las nuevas parcelas deben tener una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados con un frente mínimo de parcela de doce (12) metros y un fondo mínimo de veinte (20) metros.

#### **Artículo 72. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación. Se permite una ocupación máxima del treinta y cinco por ciento (35%). Se permite la ocupación bajo rasante en los mismos términos que sobre rasante de forma que la ocupación bajo rasante no supere los límites de la edificación.
2. Alturas: Se permiten un máximo de dos (2) plantas de altura (7m).  
En el caso con parcelas con grandes desniveles entre la vía pública y el solar, se admiten semisótanos y sótanos que supongan una planta baja respecto a la zona de la parcela con menor cota, con una altura máxima de diez metros y medio (10,5) en cualquier punto de la edificación. Esta planta contará a efectos de edificabilidad hasta la mitad de su profundidad. El proyecto deberá contener un estudio de volúmenes y su integración en el paisaje.
3. Edificabilidad: la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura.
4. Alineaciones y retranqueos:
  - a) Las edificaciones se separarán del lindero frontal y de los linderos laterales un mínimo de dos (2) metros, y del lindero posterior un mínimo de tres (3) metros.
  - b) No obstante, se podrán realizar viviendas adosadas dos a dos, para lo que será preceptivo presentar Estudio de Detalle del volumen edificado y su posición en las parcelas, así como compromiso de los propietarios afectados.
5. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). No se permiten construcciones que superen la altura máxima.
6. Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares que supongan un volumen construido, siempre que se ajusten a todas las condiciones particulares de la edificación que se contienen en estas normas. Dichas construcciones no podrán tener más de una (1) planta de altura con tres (3) metros.
7. El espacio libre de parcela deberá contar con cobertura vegetal y suelo permeable en al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

#### **Artículo 73. Usos y obras admisibles.**

1. Uso pormenorizado característico residencial unifamiliar, usos compatibles global terciario y pormenorizados dotacional-equipamiento, productivo industrial compatible con el uso residencial, almacenaje y servicios, todos ellos en edificio completo. Se prohíben el resto de los usos.

2. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.
3. Los movimientos de tierra deberán ser descritos en el proyecto técnico. Con carácter general no se autorizarán modificaciones del terreno natural más allá de las estrictamente necesarias para implantar la edificación.

#### **Artículo 74. Condiciones estéticas particulares.**

1. Cerramientos de parcela. Los cerramientos de parcela sólo podrán construirse con elementos opacos de obra hasta ciento diez (110) centímetros de altura libre, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros.
2. Vuelos y cuerpos salientes. Sin limitación siempre que queden contenidos dentro de las alineaciones mínimas anteriormente descritas.
3. Elementos salientes. Se admiten elementos salientes siempre que queden contenidos dentro de las alineaciones mínimas anteriormente descritas.
4. Entrantes de la edificación. Sin limitaciones.
5. No se autorizarán construcciones o edificaciones que supongan un impacto visual negativo sobre el Conjunto Histórico, circunstancia que deberá ser justificada en el proyecto técnico.

## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA DOTACIONAL - EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES**

#### **Artículo 75. Condiciones del uso dotacional.**

1. En general, las dotaciones se ajustarán a las tipologías y condiciones establecidas en la Zona de Ordenación Urbanística donde se implanten, adecuando la situación de la edificación, su volumen y altura a las de su entorno.
2. Excepcionalmente, y cuando el uso pormenorizado a implantar lo justifique, mediante la redacción de un proyecto básico, se podrán plantear soluciones y tipologías distintas justificando su necesidad y conveniencia de acuerdo al equipamiento que se vaya a implantar. En este caso pueden realizar con la tipología ETE "edificación tipología específica" y no podrán superar la altura del entorno excepto por necesidad expresa del uso a implantar.

#### **Artículo 76. Condiciones de las zonas verdes y espacios libres.**

1. Las zonas verdes y espacios libres están conformados por los espacios públicos destinados al uso y disfrute de la población. Se incluyen también las plazas y áreas peatonales, aunque su cobertura vegetal sea mínima.
2. Se podrán construir edificaciones auxiliares con una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) y una planta máxima de altura.
3. Los espacios deberán ser accesibles.
4. Se procurará la utilización de suelos permeables y la utilización de vegetación autóctona.

## **CAPÍTULO 6. FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUNC**

#### **Artículo 77. Porcentaje de aprovechamiento lucrativo a favor de la administración.**

El aprovechamiento lucrativo a ceder al Ayuntamiento puede ser, conforme la DA.3ª de la LSOTEX el 0%. En el caso, de que así lo acuerde el Ayuntamiento, para todo el SUnc, dicho aprovechamiento pasará a ser de los propietarios.

#### **Artículo 78. Fichas de las Zonas de ordenación del suelo urbano no consolidado**

## **SUnc-1.1**

### **Determinaciones de Ordenación Estructural:**

Ámbito de ordenación:

**SUnc-1.1**

Descripción: terrenos situados en el oeste del suelo urbano con frente a la antigua carretera, con dos edificaciones, una residencial y un almacén. Por su ubicación a cota inferior a la calle, no cuentan con saneamiento.

Objetivos: dotar al área de saneamiento.

ZOU:

**B**

Uso global/pormenorizado mayoritario:

**Uso residencial unifamiliar**

(SB) Superficie bruta aproximada:

**1.221,24 m<sup>2</sup>**

(AM) Aprovechamiento medio:

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: existente

Aprov. Propietarios (100%):

Aprov. Cesión Ayt° (0%):

Cesiones Ayt° (0% sup. Bruta):

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparto de cargas. Las edificaciones existentes no podrán ampliar su superficie construida hasta no haber ejecutado el saneamiento, admitiéndose el resto de obras y usos conformes al planeamiento en lo ya existente, siempre que no suponga un aumento de la carga de saneamiento.

Sistema general: El saneamiento a ejecutar debe conducirse al nuevo colector pendiente de ejecución que recoja el saneamiento de toda el área oeste del núcleo urbano.

### Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: **UAE-1.1**

Ordenanza de aplicación: **B**

Condiciones de urbanización:

Se propone que se realice mediante Obra Pública Ordinaria.

## SUnc-1.2

### Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: **SUnc-1.2**

Descripción: terrenos situados en el borde NO del suelo urbano ya integrados en el PDSU. No existen edificaciones y precisa la ejecución de un tramo de viario con sus servicios urbanos que podrán conectarse a los existentes.

Objetivos: completar la trama urbana.

ZOU: **C**

Uso global/pormenorizado mayoritario: **Uso residencial unifamiliar**

(SB) Superficie bruta aproximada: **1.512,20 m<sup>2</sup>**

(AM) Aprovechamiento medio:

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: existente

Aprov. Propietarios (100%):

Aprov. Cesión Ayt° (0%):

Cesiones Ayt° (0% sup. Bruta):

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparto de cargas entre los propietarios.

La ejecución de vial deberá dejar resuelta su continuidad con el camino rural.

### Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión: **UAU-1.2**

Ordenanza de aplicación: **C**

Condiciones de urbanización:

Los servicios urbanos deberán conectarse con los existentes.

## SUnc-1.3

### Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación: **SUnc-1.3**

Descripción: terrenos situados en el suelo urbano al borde de la antigua carretera, ya integrados en el PDSU. Carecen de saneamiento.

Objetivos: completar el saneamiento.

ZOU: **B**

Uso global/pormenorizado mayoritario: **Residencial unifamiliar**

(SB) Superficie bruta aproximada: **1.469,21 m<sup>2</sup>**

(AM) Aprovechamiento medio:

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.: aplicación ordenanza ZOU B

Aprov. Propietarios (100%):

Aprov. Cesión Ayt° (0%):

Cesiones Ayt° (0% sup. Bruta):

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la redacción del proyecto de urbanización y del proyecto de reparto de cargas para la Unidad de Actuación urbanizadora.

**Determinaciones de Ordenación Detallada:**

Ámbito de ejecución y gestión:	<b>UAE-1.3</b>
Ordenanza de aplicación:	<b>B</b>
Condiciones de urbanización:	

**SUnc-2.1****Determinaciones de Ordenación Estructural:**

Ámbito de ordenación: **SUnc-2.1**

Descripción: terrenos situados en el borde NO del suelo urbano donde se han ejecutado viviendas unifamiliares al margen del planeamiento. Cuentan con todos los servicios urbanos y son integrables en el suelo urbano.

Objetivos: cumplir con los deberes urbanísticos pendientes.

<u>ZOU:</u>	<b>C</b>
Uso global/pormenorizado mayoritario:	<b>Residencial unifamiliar</b>
(SB) Superficie bruta aproximada:	<b>1.231,55 m<sup>2</sup></b>
(AM) Aprovechamiento medio:	<b>0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
(AL) Aprovechamiento lucrativo max.:	<b>SB*AM</b> (862,08 m <sup>2</sup> )
<u>Aprov. Propietarios (95%):</u>	<b>AL*95%</b> (818,98 m <sup>2</sup> )
<u>Aprov. Cesión Aytº (5%):</u>	<b>AL*5%</b> (43,10 m <sup>2</sup> )
Cesiones Aytº (10% sup. Bruta):	<b>SB*10%</b> (123,15 m <sup>2</sup> )

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo se realizará mediante Unidades de Actuación Edificatoria. Las cesiones y aprovechamientos se den monetizar.

**Determinaciones de Ordenación Detallada:**

Ámbito de ejecución y gestión:	<b>UAE-2.1</b>
Ordenanza de aplicación:	<b>C</b>
Condiciones de urbanización:	

**SUnc-2.2****Determinaciones de Ordenación Estructural:**

Ámbito de ordenación: **SUnc-2.2**

Descripción: terrenos situados junto al Barrio de la Lucha de promoción pública. Dichos terrenos quedaron parcialmente integrados con el desarrollo del nuevo barrio y se define su ordenación.

Objetivos: colmatar la zona mediante su ordenación, conectar el área con el núcleo mediante conexión peatonal con el área pública situada junto al Cuartel de la Guardia Civil para mejorar la conectividad del barrio, y cumplir con los deberes urbanísticos pendientes.

<u>ZOU:</u>	<b>B - C</b>
Uso global/pormenorizado mayoritario:	<b>Residencial unifamiliar</b>
(SB) Superficie bruta aproximada:	<b>2.051,30 m<sup>2</sup></b>
(AM) Aprovechamiento medio:	<b>0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
(AL) Aprovechamiento lucrativo max.:	<b>SB*AM</b> (1.435,91 m <sup>2</sup> )
<u>Aprov. Propietarios (95%):</u>	<b>AL*95%</b> (1.364,12 m <sup>2</sup> )
<u>Aprov. Cesión Aytº (5%):</u>	<b>AL*5%</b> (71,80 m <sup>2</sup> )
Cesiones Aytº (10% sup. Bruta):	<b>SB*10%</b> (205,13 m <sup>2</sup> )

Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo se realizará mediante Unidades de Actuación Urbanizadora como ámbito de reparto del conjunto de obras y deberes pendientes.

**Determinaciones de Ordenación Detallada:**

Ámbito de ejecución y gestión:	<b>UAU-2.2</b>
Ordenanza de aplicación:	<b>B - C</b>
Condiciones de urbanización:	
La conexión peatonal deberá ser accesible.	

## SUnc-2.3

### Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación:	<b>SUnc-2.3</b>
<u>Descripción:</u> terrenos situados en el borde del Barrio del Humilladero.	
<u>Objetivos:</u> completar la estructura urbana y el borde del núcleo.	
<u>ZOU:</u>	<b>B</b>
Uso global/pormenorizado mayoritario:	<b>Residencial unifamiliar</b>
(SB) Superficie bruta aproximada:	<b>725,51 m<sup>2</sup></b>
(AM) Aprovechamiento medio:	aplicación de la ordenanza
(AL) Aprovechamiento lucrativo max.:	aplicación ordenanza
<u>Aprov. Propietarios (95%):</u>	<b>AL*95%</b>
<u>Aprov. Cesión Aytº (5%):</u>	<b>AL*5%</b>
Cesiones Aytº (0% sup. Bruta):	<b>SB*10%</b> (72,55 m <sup>2</sup> )
<u>Condiciones de desarrollo:</u>	
Su desarrollo se realizará mediante Unidad de Actuación Edificatoria.	

### Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión:	<b>UAE-2.3</b>
Ordenanza de aplicación:	<b>B</b>
Condiciones de urbanización:	

## SUnc-3.1

### Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación:	<b>SUnc-3.1</b>
<u>Descripción:</u> terrenos situados al SO de la carretera CC-6.1 a su paso por el núcleo urbano. Los terrenos se encuentran parcialmente edificados, pero no cuentan con saneamiento y se han desarrollado al margen del planeamiento.	
<u>Objetivos:</u> Ordenar la actuación y dotarla de saneamiento para invertir el impacto ambiental originado.	
<u>ZOU:</u>	<b>C</b>
Uso global/pormenorizado mayoritario:	<b>Residencial unifamiliar</b>
(SB) Superficie bruta aproximada:	<b>15.211,40 m<sup>2</sup></b>
(AM) Aprovechamiento medio:	<b>0.62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
(AL) Aprovechamiento lucrativo max.:	<b>SB*AM</b> (9.431,07 m <sup>2</sup> t)
<u>Aprov. Propietarios (95%):</u>	<b>AL*95%</b> (8.959,52 m <sup>2</sup> t)
<u>Aprov. Cesión Aytº (5%):</u>	<b>AL*5%</b> (471,55 m <sup>2</sup> t)
Cesiones Aytº (10% sup. Bruta):	<b>SB*10%</b> (1.521,14 m <sup>2</sup> )
<u>Condiciones de desarrollo:</u>	
Su desarrollo precisa la presentación de consulta de viabilidad y el programa de ejecución con el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación de cada unidad de actuación urbanizadora (UAU) en que se divida del ámbito.	
La ejecución y gestión podrá realizarse mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria o mediante uno de los sistemas indirectos regulados en la legislación vigente y desarrollado conforme a las determinaciones establecidas por la legislación vigente.	
La cesión del 5% del aprovechamiento lucrativo podrá monetizarse y aplicarse a la obtención de suelos para las dotaciones públicas necesarias, para todo el suelo urbano no consolidado, en aplicación de la DA3ª de la Ley del suelo de Extremadura, por tratarse de un municipio de entre 2.000-5.000 habitantes y ejecutarse mediante el régimen simplificado.	
La cesión del 10% de la superficie para dotaciones se realizará mediante monetización para la adquisición de terrenos de los SUnc dotacionales.	
La división del SUnc-3.1 en diferentes UAU deberá garantizar la funcionalidad de cada desarrollo. En la división se podrá contemplar transferencias de derechos y deberes de los propietarios de las distintas UAU del SUnc 3.1 para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a la legislación vigente.	
Sistema Generales adscritos: el saneamiento deberá conectar con el colector pendiente de ejecución hasta el emisario.	

### Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión:	<b>UAU-3.1.a / UAU-3.1.b</b>
Ordenanza de aplicación:	<b>C</b>
Condiciones de urbanización:	

## SUnc-3.2

### Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación:	<b>SUnc-3.2</b>
<u>Descripción:</u> terrenos situados al SO entre la antigua y la nueva carretera CC-6.1 a su paso por el núcleo urbano. Los terrenos se encuentran parcialmente edificados, pero no cuentan con saneamiento y se han desarrollado al margen del planeamiento.	
<u>Objetivos:</u> Ordenar la actuación y dotarla de saneamiento para invertir el impacto ambiental originado.	
<u>ZOU:</u>	<b>C - B</b>
Uso global/pormenorizado mayoritario:	<b>Residencial unifamiliar</b>
(SB) Superficie bruta aproximada:	<b>30.281,54 m<sup>2</sup></b>
(AM) Aprovechamiento medio:	<b>0.62 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b>
(AL) Aprovechamiento lucrativo max.:	<b>SB*AM</b> (18.774,56 m <sup>2</sup> )
<u>Aprov. Propietarios (95%):</u>	<b>AL*95%</b> (17.835,83 m <sup>2</sup> )
<u>Aprov. Cesión Aytº (5%):</u>	<b>AL*5%</b> (938,73 m <sup>2</sup> )
Cesiones Aytº (10% sup. Bruta):	<b>SB*10%</b> (3.028,15 m <sup>2</sup> )

#### Condiciones de desarrollo:

Su desarrollo precisa la presentación de consulta de viabilidad y el programa de ejecución con el proyecto de urbanización y el proyecto de reparcelación de cada unidad de actuación urbanizadora (UAU) en que se divida del ámbito.

La ejecución y gestión podrá realizarse mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria o mediante uno de los sistemas indirectos regulados en la legislación vigente y desarrollado conforme a las determinaciones establecidas por la legislación vigente.

La cesión del 5% del aprovechamiento lucrativo podrá monetizarse y aplicarse a la obtención de suelos para las dotaciones públicas necesarias, para todo el suelo urbano no consolidado, en aplicación de la DA3ª de la Ley del suelo de Extremadura, por tratarse de un municipio de entre 2.000-5.000 habitantes y ejecutarse mediante el régimen simplificado.

La cesión del 10% de la superficie para dotaciones se realizará en la zona verde definida en la ordenación detallada y, el resto, mediante monetización para la adquisición de terrenos de los SUnc dotacionales.

La división del SUnc-3.2 en diferentes UAU deberá garantizar la funcionalidad de cada desarrollo. En la división se podrá contemplar transferencias de derechos y deberes de los propietarios de las distintas UAU del SUnc 3.2 para garantizar la equidistribución de beneficios y cargas, conforme a la legislación vigente.

Sistema Generales adscritos: el saneamiento deberá conectar con el colector pendiente de ejecución hasta el emisario.

### Determinaciones de Ordenación Detallada:

Ámbito de ejecución y gestión:	<b>UAU-3.2.a / UAU-3.2.b / UAU-3.2.c / UAU-3.2.d</b>
Ordenanza de aplicación:	<b>C - B</b>
Condiciones de urbanización:	

La zona verde definida en la UAU-3.2.c es de obligatoria reserva por tratarse de terrenos con vegetación natural que deberá mantenerse e integrarse en la ordenación.

Se respetarán los cursos de agua naturales, sin canalizar ni modificar su recorrido.

## SUnc-D 01

### Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación:	<b>SUnc-D.01</b>
<u>Descripción:</u> terrenos situados al SE del núcleo urbano junto al río Rivera de Gata y el área de dotaciones públicas derivada de la modificación del PDSU. Son terrenos con dotaciones públicas deportivas y zonas verdes.	
<u>Objetivos:</u> integrar dichos suelos en el suelo urbano.	
<u>ZOU:</u>	
<u>Uso global/pormenorizado mayoritario:</u>	<b>Dotaciones públicas</b>
(SB) Superficie bruta aproximada:	<b>5.222,51 m<sup>2</sup></b>
(AM) Aprovechamiento medio:	
(AL) Aprovechamiento lucrativo max.:	
<u>Aprov. Propietarios (0%):</u>	
<u>Aprov. Cesión Aytº (0%):</u>	
Cesiones Aytº (100% sup. Bruta):	<b>SB*100%</b> (5.222,51 m <sup>2</sup> s)
<u>Condiciones de desarrollo:</u>	

## SUnc-D 02

### Determinaciones de Ordenación Estructural:

Ámbito de ordenación:

**SUnc-D.02**

Descripción: terrenos situados al sur del conjunto histórico, en su borde. Al borde de la carretera CC-6.1 a su paso por el núcleo. Sin uso actual.

Objetivos: obtener suelo dotacional para la ejecución de un aparcamiento de vehículos ligeros próximo al centro urbano, que permita eliminar o reducir la presencia de aparcamientos en el conjunto.

ZOU:

Uso global/pormenorizado mayoritario: **Dotaciones públicas**

(SB) Superficie bruta aproximada:

**948,73 m<sup>2</sup>**

(AM) Aprovechamiento medio:

(AL) Aprovechamiento lucrativo max.:

Aprov. Propietarios (0%):

Aprov. Cesión Aytº (0%):

Cesiones Aytº (100% sup. Bruta):

**SB\*100%** (948,73 m<sup>2</sup>s)

Condiciones de desarrollo:

Aparcamiento en superficie que deberá considerar su integración natural en el entorno. El proyecto de desarrollo deberá contar con informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

## TÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO DE LA MOHEDA DE GATA

### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 79. Determinaciones de carácter estructural y detallado en Suelo Urbano.

1. El Plan establece las siguientes determinaciones de carácter estructural, con el objeto de definir la ordenación y el proceso de desarrollo del Suelo Urbano:
  - a) La delimitación de los terrenos clasificados como Suelo Urbano y su inclusión en la categoría de consolidado (SUC) o no consolidado (SUNC).
  - b) La edificabilidad máxima computada para todo el Suelo Urbano  $\leq 1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
  - c) Las relativas a la delimitación de Zonas de Ordenación Urbanística (ZOU) y establecimiento de usos globales.

Dichas disposiciones están desarrolladas en el presente capítulo.
2. El resto de determinaciones serán de carácter detallado.

#### Artículo 80. La clasificación, delimitación y categorización del Suelo Urbano. Régimen.

1. Integran el suelo clasificado como Urbano los terrenos que cumplen las disposiciones legales establecidas en la Ley del Suelo de Extremadura para dicha clase. La delimitación del Suelo Urbano se realiza en los planos de ordenación.
2. El régimen de los suelos clasificados como Suelo Urbano es el régimen propio definido en la legislación urbanística de Extremadura, con las concreciones definidas en los puntos siguientes en función de su categorización.
3. Se adscriben a la categoría de consolidado los suelos que forman parte del núcleo y están urbanizados contando con acceso rodado o peatonal desde vía pública, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
4. Los terrenos pertenecientes al Suelo Urbano Consolidado se desarrollarán mediante Actuaciones Edificatorias, pudiendo ejecutar, en su caso, las obras de urbanización precisas para la edificación o para que la parcela alcance la condición de solar, de forma simultánea.
5. Se adscriben a la categoría de no consolidado los suelos que están integrados en el ámbito del núcleo, pendiente de desarrollo.

#### Artículo 81. Zonas de Ordenación Urbanística ZOU.

1. Las Zonas de Ordenación Urbanística (ZOUS) son áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas. Cada Zona de Ordenación Urbanística (ZOU) se constituye como el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.
2. El Suelo Urbano de La Moheda de Gata queda ordenado mediante su integración en tres Zonas de Ordenación Urbanística que se subdividen, cuando procede, en Subzonas en función de características específicas de algunas condiciones particulares. Las ZOUS son:
  - a) ZOU\_A. Poblado de colonización.
    - A1 Viviendas de colonos.
    - A2 Viviendas de obreros agrícolas.
  - b) ZOU\_B. Ampliación del núcleo.

- c) ZOU\_P. Usos productivos.

## CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZOU\_A “POBLADO DE COLONIZACIÓN”

### Artículo 82. Definición y ámbito.

1. Se identifica como *Poblado de Colonización* el ámbito urbano cuya estructura, morfología y tipologías edificatorias responden al plan original del poblado. Quedan delimitados en la documentación gráfica en el Plano de Calificación del suelo urbano con el código **A**.
2. Se trata de un entramado ortogonal de viarios de diferente sección y función organizativa, con espacios públicos en sus encuentros y equipamientos agrupados en torno a espacios libres. Las manzanas son rectangulares con viviendas agrícolas asociadas a parcelas de gran dimensión con espacios libres. En función de la tipología de las edificaciones se distinguen las siguientes subzonas:
  - a) **A1**. Viviendas para colonos. Se trata de parcelas rectangulares con proporción 1:2 de superficie mayor a cuatrocientos (400) metros cuadrados agrupadas en manzanas. Las viviendas se sitúan alineadas a vial, las de en medio son pareadas y simétricas, normalmente de una planta y las de esquinas son volúmenes diferenciados. La altura, de una o dos plantas, se corresponde con el programa de mayor o menor número de dormitorios. En el fondo de las parcelas se sitúan las construcciones auxiliares.
  - b) **A2**. Viviendas para obreros agrícolas. Las viviendas originales ocupan un frente completo de algunas manzanas de viviendas para colonos. En la segunda fase se ejecutan manzanas completas. Se trata de parcelas rectangulares de aproximadamente ciento cincuenta (100) metros cuadrados alineadas al frente de parcela y adosadas a linderos. Las parcelas de esquina son de menor dimensión, tienen edificaciones de dos plantas y ocupación 100%. Las parcelas centrales tienen una planta con edificación principal en fachada y auxiliar al fondo con patio entre ellas. Originalmente las construcciones auxiliares se situaban al fondo. Se han ocupado los espacios libres originales.
3. Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:
  - a) Conservación y puesta en valor del poblado de colonización mediante la protección de sus elementos característicos: espacios públicos, dotaciones públicas, elementos urbanos y estructura viaria.
  - b) Mantenimiento de las tipologías edificatorias y formas de ocupación tradicionales con las adaptaciones precisas para su adecuación al modo de vida actual.
  - c) Diversidad de usos compatibles.
4. Se delimita el ámbito de la ZOU A como ámbito de protección de las características del poblado de colonización, así como sus elementos urbanos, dotaciones públicas y espacios públicos de mayor singularidad.

### Artículo 83. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.

1. El parcelario del Poblado de Colonización está protegido por lo que no se podrán hacer segregaciones ni agregaciones, con la excepción de las modificaciones tendentes a adaptar el parcelario a su distribución original. Se admiten ajustes de escasa entidad entre parcelas colindantes.
2. En la subzona A1 se admite la división de las parcelas mayores a setecientos (700) metros cuadrados en parcelas de superficie no inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados. La división deberá realizarse de acuerdo al patrón parcelario existente, buscando la proporción 1:2 y deberá contemplar el estudio completo de la manzana donde se integre la parcela objeto de segregación.

### Artículo 84. Parámetros que definen la edificación.

1. Ocupación.  
La ocupación máxima será del cincuenta (50%) del solar.
2. Alturas.  
Las alturas de las edificaciones principales, alineadas a vial serán las existentes.  
Las alturas de las edificaciones auxiliares serán de una planta con tres (3) metros de altura.  
Cualquier ajuste de altura requerirá la presentación de un estudio de detalle que analice la planta de cubiertas de la manzana completa donde se sitúa la actuación y el alzado del frente completo de la calle.  
Si el Ayuntamiento dispone de los levantamientos de las calles, deberá ponerlos a disposición de los interesados.
3. Edificabilidad.  
La edificabilidad permitida es la resultante de aplicar los parámetros de ocupación y altura, con un máximo de:
  - a) Subzona A1: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - b) Subzona A2: 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Alineaciones y retranqueos.  
En el ámbito de la ZOU se mantendrán, con carácter general, las alineaciones existentes, así como los retranqueos y soportales de planta baja existentes.

En la subzona A1 deberán ajustarse las edificaciones principales a su disposición original, alineadas a fachada y pareadas, respetando los retranqueos laterales de las viviendas centrales de las manzanas.

En la subzona A2 las edificaciones se alinearán a vial y se adosarán a los linderos al menos en su primera crujía.

5. Patios.  
Se autorizan los patios de luces y/o viveros existentes y los nuevos patios con las condiciones establecidas en la legislación vigente en función del uso de la edificación.
6. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). No se permite la realización de áticos, castilletes o lucernarios, ni de terrazas, excepto que formen parte de la edificación tradicional (viviendas para colonos tipo G y H, de esquina).
7. Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares situadas en el patio, incluso destinadas a vivienda. Las construcciones auxiliares no podrán tener más de una (1) planta de altura de tres (3) metros y computan a efectos de edificabilidad y ocupación.

#### **Artículo 85. Usos y obras admisibles.**

1. Uso global residencial con uso pormenorizado característico residencial unifamiliar.
2. Usos compatibles:
  - a) Terciario hotelero y dotacional en edificio completo.
  - b) Terciarios, dotacionales, productivo-industrial compatible con uso residencial y almacenaje en planta baja, con acceso directo a espacio exterior e independiente del uso residencial. Se permitirán usos compatibles en las construcciones auxiliares siempre que cumplan las condiciones de acceso independiente a la vivienda.  
El uso industrial queda limitado a almacenes y usos de baja productividad como pequeños talleres artesanales y aquellos que no precisen tramitación ambiental autonómica o superior, situados en planta baja o en parcelas independientes. Se prohíben los usos que no deban estar situados en el núcleo urbano por motivos de salubridad, molestias, etc., conforme a la legislación vigente.
  - c) Terciario oficina en planta baja y/o primera.
3. Están prohibidos los usos productivos que no sean compatibles con el uso residencial.
4. Se permiten todo tipo de obras en los edificios excepto la demolición total, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas. Cualquier obra que suponga una modificación de las edificaciones principales alineadas a vial deberá incluir en el proyecto técnico un estudio de la manzana con sus variantes tipológicos y estéticos sobre los que justifique su intervención. No se autorizarán las obras que desvirtúen la imagen conjunta del poblado original o que afecte negativamente a sus elementos definitorios.
5. Se permite la rehabilitación de todas las edificaciones preexistentes, con independencia de sus dimensiones y estado.
6. Los proyectos técnicos, en función del carácter de la intervención, deberán contener planos completos y fotografías del estado actual, planta de cubiertas del entorno inmediato, planos de alzados por tramos completos de calles, y estudio justificativo de su adecuación a los parámetros característicos del poblado.
7. El Ayuntamiento podrá desarrollar un Plan Especial de Protección del Poblado de Colonización, que desarrolle y pormenore las actuaciones a realizar, sus limitaciones y, en su caso, las compensaciones.

#### **Artículo 86. Condiciones estéticas particulares.**

1. La subzona A1 cuenta con las siguientes características, que deberán mantenerse:
  - a) Alzados discontinuos con viviendas en parejas con elementos simétricos excepto en las esquinas que se dan soluciones singulares. Ritmo de huecos en fachadas.
  - b) Algunas tipologías de viviendas cuentan con porche de acceso.
  - c) Cubiertas inclinadas con cobertura de teja cerámica, excepto en las viviendas de esquina tipo G y H que cuentan con solana.
  - d) Fachadas pintadas en blanco.
  - e) Las viviendas de esquina tipo G tienen unos pilares en la misma revestidos de piedra que deberán mantenerse.
2. La subzona A2 cuenta con las siguientes características que deberán mantenerse:
  - a) Viviendas alineadas a vial y entre medianeras.
  - b) Fachadas de frentes de calles simétricas.
  - c) Ritmo de huecos.
  - d) Cubiertas inclinadas con cobertura de teja cerámica.
  - e) Fachadas pintadas en blanco.
3. Todas las paredes medianeras deberán tener sus paramentos totalmente terminados.

**Artículo 87. Condiciones de protección del ámbito de la ZOU A.**

Con el objeto de proteger el urbanismo característico del pueblo de colonización, además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, se regulan las siguientes condiciones:

1. Las edificaciones destinadas a dotaciones públicas están protegidas por lo que no podrán realizarse obras que modifiquen sus características principales:
  - a) Ayuntamiento y viviendas oficiales. Edificio de dos plantas de altura que ocupa la posición de esquina en la plaza principal y tiene un frente edificado en L con pórtico continuo cerrado por la torre del Ayuntamiento que presenta tres cuerpos marcados en fachada por resaltes en el tratamiento superficial. El cuerpo de ático es ochavado y tiene un reloj en su frente. Fábrica de piedra vista en planta baja y pintura blanca en planta alta y torreón. Cubierta inclinada de teja.
  - b) Iglesia de La Moheda. Situada en la plaza principal del núcleo integrada en el centro cívico, es el edificio de mayor escala urbana. Cuenta con un claustro, la iglesia, torre con campanario, locales parroquiales y casa parroquial. Iglesia con una nave, altar mayor y dos altares laterales, sacristía y capilla de bautismo.
  - c) Grupo escolar. Situado en la segunda plaza del núcleo, se sitúa junto a un edificio social y la vivienda del médico. El grupo escolar integra el centro y cuatro viviendas para maestros. El edificio consta de dos escuelas diferenciadas originalmente por sexo, con composición simétrica, retranqueos y alternancia de macizos y huecos, con cubierta inclinada a cuatro aguas.
  - d) Centro social (original). Se sitúa junto a la escuela ocupando el frente de menor longitud de la plaza, junto a las viviendas con soportal, del que no consta el centro.
2. Los espacios públicos y la estructura viaria están protegidos por lo que deberán mantenerse las siguientes características:
  - a) No podrán privatizarse los espacios públicos mediante la eliminación de retranqueos de esquinas u ocupación del espacio.
  - b) No podrán sustituirse las zonas ajardinadas de acompañamiento a la zona peatonal, si bien podrán modificarse con el único objetivo de adaptar el espacio peatonal a las condiciones normativas sobre accesibilidad.

### CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA B “AMPLIACIÓN DEL NÚCLEO”

**Artículo 88. Definición y ámbito**

1. Se identifica como *Ampliación del núcleo* el ámbito urbano definido por las zonas de crecimiento del núcleo tradicional con conjuntos de viviendas adosadas, alineadas a vial en manzanas rectangulares. Quedan delimitados en la documentación gráfica en el Plano de Calificación del suelo urbano con el código **B**.
2. Se trata de suelos consolidados y/o parcialmente consolidados con edificaciones de uso pormenorizado mayoritario residencial unifamiliar y tipología edificatoria EAA (edificaciones aisladas adosadas).
3. Los objetivos de ordenación de esta ordenanza son:
  - a) Consolidar el medio urbano con edificaciones adaptadas a las circunstancias actuales mediante tipología EAA integrable con el poblado de colonización original.
  - b) Permitir una mayor variedad de tipologías siempre que afecten a frentes completos de manzana o grupos homogéneos dentro de ella.
  - c) Equilibrio del núcleo urbano mediante el fomento de la diversificación de usos.

**Artículo 89. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.**

1. Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela, siempre que la parcela resultante no tenga un frente superior a dos veces y media (2,5) el establecido como mínimo.
3. Para las nuevas parcelas se establece una superficie mínima de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), con un frente mínimo de parcela de seis metros (6 m) y un fondo mínimo de doce metros (12 m).
4. Las parcelas catastrales o existentes a la entrada en vigor del Plan serán edificables, permitiéndose ajustes de pequeña entidad en sus límites debidamente justificados.

**Artículo 90. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación. La ocupación máxima de la parcela no será superior al ochenta por ciento (80%), salvo en parcelas de dimensión igual o menor a ciento veinte (120) metros cuadrados que podrá ser del cien por cien (100%), siempre que sus condiciones de forma hagan innecesarios los patios de iluminación o ventilación.
2. Alturas: Se permiten dos (2) plantas de altura (7,5 m).
3. Edificabilidad. La edificabilidad máxima es de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Alineaciones y retranqueos:

- a) Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud, con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros. Se admiten, para tramos completos de calles, retranqueos frontales de dimensión mayor o igual a dos (2) metros, para lo cual será preceptivo un Estudio de Detalle, excepto en el caso de que se realice en una única promoción, en cuyo caso se presentará el Proyecto Básico a modo de propuesta. De igual forma, y mediante la presentación de un Estudio de Detalle, se permiten frentes de calles con retranqueos parciales para soluciones de porches y accesos justificados en la disposición original de las edificaciones del pueblo de colonización.
  - b) Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro (4) primeros metros desde las alineaciones exteriores. Se admiten retranqueos laterales de dimensión mayor o igual a dos (2) metros, y viviendas pareadas, para frentes completos de calles o situaciones de esquina o especiales configuraciones de parcela, en cuyo caso será preceptivo un Estudio de Detalle que contemple la integración de la actuación en el entorno urbano.
5. Patios. Se autorizan los patios de luces y viveros con las condiciones establecidas en la legislación vigente en función del uso de la edificación.
  6. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). Se permite la realización de áticos, castilletes o lucernarios, que superando la altura máxima no sean visibles desde el espacio público. En cualquier caso, deberán estar retranqueados respecto del plano de fachada un mínimo de tres (3) metros y situado por debajo de un plano imaginario a 45° partiendo desde la línea de cornisa.
  7. Construcciones auxiliares. Se permiten las construcciones auxiliares que supongan un volumen construido, siempre que se ajuste a todas las consideraciones particulares de la edificación que se contienen en estas normas. Las construcciones auxiliares no podrán tener más de una planta (1) y tres (3) metros de altura. Las construcciones auxiliares consumen edificabilidad.

#### **Artículo 91. Usos y obras admisibles**

1. Uso global residencial, usos compatibles terciarios y dotacionales en planta baja y/o semisótano vinculado físicamente, con acceso directo a espacio exterior e independiente del uso residencial o en edificio completo y espacios libres. El uso industrial queda limitado a almacenes y usos de baja productividad como pequeños talleres artesanales y aquellos que no precisen tramitación ambiental autonómica o superior, situados en planta baja o en parcelas independientes. Se prohíben los usos que no deban estar situados en el núcleo urbano por motivos de salubridad, molestias, etc., conforme a la legislación vigente.
2. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.
3. Las edificaciones existentes en el momento de entrada en vigor de este plan, sólo se considerarán parcialmente fuera de ordenación cuando los parámetros de ocupación o altura superen los establecidos en estas normas.

#### **Artículo 92. Condiciones estéticas particulares.**

1. Las edificaciones deberán armonizar con el paisaje urbano característico del núcleo. En el caso de proponerse soluciones no tradicionales, se tramitará un Proyecto Básico en el Ayuntamiento justificando la adecuación al entorno y el respeto a las características propias del paisaje urbano.
2. El Ayuntamiento podrá regular, mediante Ordenanza Municipal de Policía de la Edificación, cuantos aspectos considere respecto a las condiciones morfológicas, estéticas o de actividades susceptibles de autorización en los inmuebles, formando parte de la ordenación Detallada.

### **CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA P "USOS PRODUCTIVOS"**

#### **Artículo 93. Definición y ámbito**

1. Se identifica como zona destinada a usos productivos industriales o terciarios, la manzana donde está implantada la cooperativa. Queda delimitada en la documentación gráfica en el Plano de Calificación del suelo urbano con el código P.
2. Los objetivos de esta ordenanza es la colmatación de esta manzana con uso tradicional "cooperativa" con los usos productivos necesarios para el desarrollo diario.

#### **Artículo 94. Parcelaciones y segregaciones. Parcela mínima.**

1. Segregación y agregación: Se permiten las segregaciones que garanticen las condiciones mínimas de parcela (frente, fondo y superficie).
2. Se permiten las agregaciones de parcela, sin límite.
3. Parcelas.  
Las nuevas parcelas deben tener una superficie mínima de trescientos (300) metros cuadrados, con un frente mínimo de parcela de diez (10) metros y un fondo mínimo de veinte (20) metros.

**Artículo 95. Parámetros que definen la edificación.**

1. Ocupación. Se permite una ocupación máxima del cien por cien (100%). Se permite la ocupación bajo rasante en los mismos términos que sobre rasante de forma que la ocupación bajo rasante no supere los límites de la edificación.
2. Alturas: Se permiten un máximo de una (1) planta de altura (9 m).
3. Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
4. Alineaciones y retranqueos: Las edificaciones se alinearán a vial y se adosarán a los linderos. No obstante, mediante un Estudio de Detalle se podrán realizar retranqueos en cualquiera de los linderos, debiendo quedar afectados frentes de calle completos.
5. Construcciones sobre altura máxima (áticos, castilletes, otros). No se permiten construcciones que superen la altura máxima.

**Artículo 96. Usos y obras admisibles.**

1. Uso global industrial y terciario; uso pormenorizado Industrial Almacenaje e Industrial compatible con uso residencial. Usos compatibles dotacional en edificio exclusivo y uso residencial unifamiliar (EAE) con una superficie construida máxima de doscientos (200) metros cuadrados.
2. Se permiten todo tipo de obras en los edificios, siempre que cumplan las distintas especificaciones recogidas en estas normas.

## CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENANZA DOTACIONAL Y ZONAS VERDES

**Artículo 97. Condiciones del uso dotacional.**

1. En general, las dotaciones se ajustarán a las tipologías y condiciones establecidas en la Zona de Ordenación Urbanística donde se implanten, adecuando la situación de la edificación, su volumen y altura a las de su entorno.
2. Excepcionalmente, y cuando el uso pormenorizado a implantar lo justifique, mediante la redacción de un proyecto básico, se podrán plantear soluciones y tipologías distintas justificando su necesidad y conveniencia de acuerdo al equipamiento que se vaya a implantar. En este caso pueden realizar con la tipología ETE "edificación tipología específica" y no podrán superar la altura del entorno excepto por necesidad expresa del uso a implantar.
3. Las parcelas destinadas a uso dotacional tienen una edificabilidad máxima de 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 98. Condiciones de las zonas verdes y espacios libres.**

1. Las zonas verdes y espacios libres están conformados por los espacios públicos destinados al uso y disfrute de la población. Se incluyen también las plazas y áreas peatonales, aunque su cobertura vegetal sea mínima.
2. Se podrán construir edificaciones auxiliares con una ocupación no superior al cinco por ciento (5%) y una planta máxima de altura.
3. Los espacios deberán ser accesibles.
4. Se procurará la utilización de suelos permeables y la utilización de vegetación autóctona.

## CAPÍTULO 6. FICHAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN DEL SUNC

**Artículo 99. Porcentaje de aprovechamiento lucrativo a favor de la administración.**

Todo el suelo urbano no consolidado es de propiedad municipal. Se ha ordenado pormenorizadamente pero no se delimitan Unidades de Actuación orientativas, que se delimitarán en el momento de acometer las actuaciones con los siguientes criterios:

1. Las actuaciones resolverán tramos urbanos completos considerando la conectividad de la nueva actuación con el núcleo colmatado.
2. Las calles se ejecutarán completas tanto en ancho como en tramos, no pudiendo hacer tramos que terminen en fondo de saco.
3. La modificación de la ordenación detalla es una determinación de carácter detallado. Su modificación deberá considerar en cualquier caso la reserva del 10% de superficie para dotaciones públicas o zonas verdes, que podrán situarse fuera del ámbito de la actuación urbanizadora.
4. La urbanización se realizará por el sistema de Obra Pública Ordinaria.

## TÍTULO VI. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO

#### Artículo 100. Ámbito y categorización. Régimen.

1. Las normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados como suelo no urbanizable.
2. La ordenación del suelo no urbanizable tiene por objeto la preservación de su carácter rural y sus valores culturales y etnológicos, la protección de las características y valores medio ambientales, garantizar la funcionalidad de las infraestructuras territoriales y contribuir al desarrollo productivo del término municipal, mediante la convivencia y regulación de los usos y sus condiciones de implantación.
3. El suelo no urbanizable incluye los suelos del término municipal poseedores de alguno de los valores reseñados anteriormente y aquellos que no son necesarios para el crecimiento o consolidación del núcleo urbano, conforme el análisis realizado y el modelo territorial definido en el Plan General Municipal.
4. La ordenación y protección concreta se realiza mediante las siguientes determinaciones:
  - a) Categorización del Suelo No Urbanizable. Se establecen en cada categoría los usos y condiciones particulares de su implantación.
  - b) Afecciones sectoriales que limitan o condicionan las actividades a desarrollar en los ámbitos afectados.
5. El régimen del suelo no urbanizable es el definido en la legislación vigente (Lsotex). A efectos de la aplicación del artículo 194 de la Lsotex (actuaciones ilegales), se considera que en ningún caso podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo no urbanizable perteneciente a figuras de protección y conservación de la naturaleza y las realizadas en dominios públicos.

#### Artículo 101. Categorías de Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las siguientes categorías de suelo:

1. **SNUP\_A.** Suelo no urbanizable de protección ambiental.
2. **SNUP\_N.** Suelo no urbanizable de protección natural. Comprende las siguientes subcategorías:
  - a) **SNUP\_N.S.** Suelo no urbanizable de protección natural de sierra.
  - b) **SNUP\_N.L.** Suelo no urbanizable de protección natural de ladera.
  - c) **SNUP\_N.D.** Suelo no urbanizable de protección natural de dehesa.
3. **SNUP\_E.** Suelo no urbanizable de protección estructural. Comprende las siguientes subcategorías:
  - a) **SNUP\_E.F.** Suelo no urbanizable de protección estructural forestal.
  - b) **SNUP\_E.R.** Suelo no urbanizable de protección estructural regadío.
4. **SNUC.** Suelo No Urbanizable Común.

Sus delimitaciones son las grafiadas en el Plano de Ordenación ORD\_1. Clasificación y categorías del SNU y sus condiciones particulares se desarrollan en el presente título.

#### Artículo 102. Afecciones sectoriales. Zonas de afección de normas concurrentes (ZA).

1. En el suelo no urbanizable es de aplicación, por razón de su materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario, forestal y minero; cauces de agua, espacios protegidos, etc.
2. Se establecen las siguientes Zonas de Afección (ZA):
  - a) **ZA-AP.** Zona de afección de "Áreas Protegidas de Extremadura". Afecta a los suelos incluidos en la ZEPA "Sierra de Gata y Valle de las Pilas", la ZEC "Sierra de Gata" y la ZEC "Riveras de Gata y Acebo". Planes de Gestión nº57 y 66.
  - b) **ZA\_DPH.** Zona de Afección del Dominio Público Hidráulico: Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 y sus modificaciones).
  - c) **ZA\_IS.** Zona de afección de Infraestructuras y Servicios: Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura, y disposiciones de desarrollo.
  - d) **ZA\_PHC.** Zona de Afección del Patrimonio Histórico-Cultural: Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Decreto 49/2000, Decreto 195/2001).
3. Las Zonas de Afección ZA quedan reflejadas en el Plano de Ordenación ORD\_2. Afecciones Sectoriales y sus condiciones particulares se desarrollan en el presente título.

#### Artículo 103. Parcelaciones rústicas. UMC y URAE.

1. La Unidad Mínima de Cultivo (UMC) es la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para explotarla con un rendimiento satisfactorio. Las UMC para suelo de secano y de regadío serán en cada momento las determinadas por la Comunidad Autónoma. En la actualidad, de acuerdo con el Decreto 46/1997, para el término municipal de GATA son:

- a) UMC Monte y pastos: 10,00 ha.
  - b) UMC Cultivo: 0,75 ha
  - c) Se considera que la UMC en zona dehesa es de 8 Ha, si bien el decreto no lo considera, afecta a la zona de término municipal del entorno de La Moheda de Gata.
2. Con el objeto de impedir el fraccionamiento excesivo de las fincas rústicas y mantener las condiciones de su aprovechamiento característico, en el suelo no urbanizable las divisiones o segregaciones y agrupaciones de fincas rústicas no podrán dar lugar a fincas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, con las siguientes excepciones:
- a) Que las divisiones se realicen a favor de las fincas colindantes y las fincas resultantes no sean inferiores a la unidad mínima de cultivo.
  - b) Que la división se realice para un destino de carácter no agrario, de entre los permitidos en el presente título para cada categoría de suelo no urbanizable. La parte de la finca a segregar con destino agrario deberá contar con una superficie no inferior a la unidad mínima de cultivo. La parte segregada para otro uso deberá contar con la superficie requerida en función de la categoría de suelo no urbanizable y el destino concreto, con las licencias y permisos administrativos necesarios y destinarse de forma efectiva al fin previsto.
3. La Unidad Rústica Apta para la Edificación (URAE) es la superficie de suelo no urbanizable que cumple con las características y dimensiones mínimas establecidas en el presente Plan para cada uso admisible, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción, instalación y actividad permitida, conforme, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar.

#### **Artículo 104. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de núcleos de población.**

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística y la formación de nuevos núcleos de población.

1. Parcelación urbanística.
  - a) Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realice una división simultánea o sucesiva en unidades rústicas aptas para la edificación, o cuando se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación no conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario. Así mismo se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en cuotas indivisas que conlleven derecho de utilización exclusiva, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente.
  - b) La consideración de la existencia de una parcelación urbanística supondrá la denegación de la licencia y la paralización de las obras y otras intervenciones, si hubieran comenzado.
2. Núcleo de población.
  - a) Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando las edificaciones o actividades superan las condiciones de densidad, ocupación y edificabilidad establecidas en el presente Plan, porque puedan objetivamente dar lugar a una demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano, en particular las de suministro de aguas y evacuación de aguas residuales, alumbrado público y acceso rodado.
  - b) A estos efectos, se considerarán en el cómputo las edificaciones ya existentes en condiciones de uso en la unidad o unidades rústicas colindantes.
3. Criterios objetivos para determinar la formación de núcleo de población:
  - a) Que los lotes resultantes de la parcelación se delimiten con unas dimensiones y formas de agrupación o en número que, bien por sí solas o por acumulación con las preexistentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de uso residencial, productivo, comercial, etc. de características morfológicas contradictorias con las pautas de ocupación del suelo no urbanizable, así como cuando exista la previsión de centros sociales, de ocio, comerciales y similares para el uso de las parcelas.
  - b) Que existan evidencias objetivas que acrediten la existencia o realización de una parcelación urbanística, tales como anuncios de venta en prensa, carteles de publicidad in situ, obras de canalizaciones, accesos, etc. en el terreno, y similares.
  - c) Cuando con la actuación pretendida se compruebe que se superan los parámetros de densidad establecidos para los diferentes usos.

#### **Artículo 105. Rehabilitación de edificaciones existentes en suelo no urbanizable.**

Las edificaciones y construcciones existentes podrán rehabilitarse para cualquiera de los usos admitidos en la categoría de suelo no urbanizable donde se integre con las siguientes consideraciones:

- a) La superficie de la parcela rústica vinculada a la edificación puede ser inferior a la determinada en el presente Plan siempre que la finca no haya sufrido alteraciones que disminuyan su superficie en los cinco (5) años anteriores a la solicitud de licencia urbanística.
- b) Que la edificación que se pretende rehabilitar tenga carácter tradicional y pueda demostrarse su existencia con anterioridad al nueve de noviembre de 1.980. (art.26 MLSOTEX-09/2010).

- c) Que la edificación haya tenido un uso vinculado a la naturaleza y destino de la finca o a infraestructuras públicas actualmente en desuso.
- d) Las obras de rehabilitación no podrán suponer un aumento superior al 10% de la superficie construida preexistente ni aumentar el número total de plantas.

#### **Artículo 106. Calificación Urbanística.**

El suelo no urbanizable podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 3 del art. 18 LSOTEX, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos compatibles con el medio rural, diferenciándose dos situaciones:

- a) En el Suelo No Urbanizable Común, conforme a lo establecido en el artículo 23 LSOTEX.
- b) En el Suelo No Urbanizable Protegido, conforme a lo establecido en el artículo 24 LSOTEX.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES**

#### **Artículo 107. Clases de Usos.**

Según su posibilidad de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos permitidos: son los usos propios y compatibles con el suelo no urbanizable que garantizan el desarrollo del medio rural adecuado a su carácter propio y la utilización de los recursos naturales, como la utilización y explotación agraria, ganadera, cinegética y forestal, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso puedan establecerse en las condiciones particulares y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para cada caso sean precisas.
2. Usos autorizables: son usos no vinculados a las explotaciones agrarias, ganaderas, forestales y cinegéticas que, en determinadas condiciones, son compatibles en algunas zonas de suelo no urbanizable previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento. Deberá justificarse en cada caso la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable, su proporcionalidad, su adecuación a las determinaciones particulares, y las medidas correctoras de su impacto ambiental.
3. Usos incompatibles: son los usos cuya implantación en el medio natural es contraria a la preservación del carácter propio de su naturaleza, originan un impacto ambiental negativo irreparable sobre cualquiera de los valores protegidos en el mismo, o suponen un riesgo ambiental o para las personas no asumible.

#### **Artículo 108. Usos permitidos.**

1. Se consideran usos permitidos del Suelo No Urbanizable los vinculados con la actividad agropecuaria. Se incluyen:
  - a) La agricultura extensiva a la intemperie, de secano o regadío.
  - b) La agricultura intensiva como huertas, frutales y viveros a la intemperie.
  - c) Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y fruticultura a la intemperie o en invernadero.
  - d) Las actividades relacionadas con las infraestructuras de riego tradicionales.
  - e) Las actividades forestales vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas existentes y a la explotación controlada de los recursos forestales.
  - f) Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente que no supongan riesgo de vertidos incontrolados.
  - g) La caza, la pesca y las actividades cinegéticas con las limitaciones derivadas de su legislación específica.
  - h) Las actividades para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies.
2. Las edificaciones, construcciones o instalaciones necesarias para la realización de los usos permitidos deberán realizarse conformes a las limitaciones establecidas en la legislación civil y administrativa aplicable en razón de su materia.
3. Se consideran usos permitidos del Suelo No Urbanizable los siguientes actos:
  - a) Las parcelaciones rústicas de acuerdo a las determinaciones del capítulo primero del presente título.
  - b) Las instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, siempre que se garantice la reposición de los terrenos a su estado natural.
  - c) La realización de vallados ejecutados con setos o mallas y soportes metálicos conforme a la legislación vigente (*Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura*).
  - d) La rehabilitación de las edificaciones existentes de acuerdo a las determinaciones del capítulo primero del presente título.
  - e) Las repoblaciones forestales.
4. Los usos anteriores se consideran permitidos en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, excepto que se dispusiera lo contrario en su regulación pormenorizada, no precisando calificación urbanística,

sin perjuicio de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación y de la obtención de la licencia municipal, en su caso.

#### **Artículo 109. Usos autorizables (susceptibles de autorización, previa calificación).**

1. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes usos susceptibles de ser autorizables en el Suelo No Urbanizable:
  - a) Actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y análogas no vinculadas a la explotación.
  - b) Actividades ganaderas en régimen estabulado.
  - c) Actividades de ganadería intensiva.
  - d) Actividades de agricultura intensiva con invernaderos o viveros con sus edificaciones anexas, y nuevos sistemas de riego que impliquen la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento.
  - e) Actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando impliquen la construcción de torres de vigilancia, estaciones climatológicas y de aforos, etc.
  - f) Extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
  - g) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, al aire libre.
  - h) Las actividades necesarias para el establecimiento, funcionamiento, conservación y mantenimiento de infraestructuras y servicios públicos, conforme a la legislación sectorial aplicable en razón de su materia.
  - i) Los usos de equipamiento colectivo para el ocio y esparcimiento de la población al aire libre y de carácter educativo, de investigación o científico, vinculados al medio natural.
  - j) Los usos terciarios vinculados al medio natural y rural.
  - k) Los usos industriales que justifiquen su incompatibilidad con el medio urbano.
  - l) La obtención de energía mediante la explotación y comercialización de recursos naturales y renovables.
  - m) El uso residencial unifamiliar en edificación aislada.
2. Estos usos no se consideran autorizables en todas las categorías de Suelo No Urbanizable, por lo que deberá consultarse cada categoría de suelo y su regulación pormenorizada.
3. Es preceptiva la obtención de calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento y legitime su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidas en la legislación urbanística.
4. La solicitud de calificación urbanística y licencia municipal deberán contener la justificación de la necesidad de su implantación en Suelo No Urbanizable, el Estudio de Impacto Ambiental para su evaluación conforme la legislación sectorial de Medio Ambiente en función de la actividad a implantar y su intensidad, y el abono del canon que, en su caso, corresponda.
5. En todo caso los proyectos deberán incluir todas las obras, instalaciones y servicios para la funcionalidad de la actividad, así como las medidas de prevención, reposición y compensación de los costes ambientales que la misma origine.

#### **Artículo 110. Usos incompatibles.**

1. Se consideran usos incompatibles aquellos que no sean permitidos o autorizados por suponer un impacto negativo irreparable para el medio ambiente o los valores protegidos del suelo no urbanizable.
2. Los usos incompatibles pueden estar enunciados en las determinaciones particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable, o ser el resultado de una declaración de impacto ambiental o informe sectorial negativo, justificado.

#### **Artículo 111. Condiciones generales de las edificaciones.**

Las edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo no urbanizable:

- a) Deben ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y ser proporcionadas con las necesidades de los mismos.
- b) No podrán desfigurar las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos ni limitar el campo visual en paisajes abiertos.
- c) No podrán romper el paisaje por lo que deben armonizar con el entorno inmediato y con los invariantes característicos de la arquitectura rural, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas. La documentación técnica que acompañe a la solicitud de licencia deberá incorporar un análisis de las condiciones físicas, ambientales y culturales del lugar que justifique la propuesta de intervención, en concreto la ubicación, tipología, forma, proporciones, materiales y colores y su integración o tratamiento paisajístico.
- d) Deberán tener el carácter de aisladas y no podrán tener más de dos (2) plantas y siete metros y medio (7,5) de altura a cumbre, salvo que las características específicas derivadas de su uso o implantación hicieran imprescindible superarla en alguno de sus puntos, circunstancia que

deberá estar suficientemente justificada en la documentación técnica al solicitar la licencia, y cuyo impacto visual o de integración deberá ser valorado favorablemente por los servicios técnicos municipales para su autorización.

- e) Salvo disposición más restrictiva de las determinaciones particulares, las edificaciones deben retranquearse el mínimo establecido en la legislación urbanística vigente (*LSOTEX: cinco (5) metros de los linderos y quince (15) de los ejes de los caminos*).
- f) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos y cubierta totalmente terminados.
- g) Las edificaciones, construcciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada. Deberán ser las estrictamente necesarias y no podrán dar servicio a actividades distintas a la vinculada. Las obras para dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad, debiendo definir sus características en la documentación técnica para la solicitud de licencia.

#### **Artículo 112. Medidas en materia de prevención y protección contra incendios forestales.**

1. La presencia de bienes no forestales y personas en un entorno forestal puede modificar el desarrollo de la extinción de incendios. Con el objeto de prevenir incendios y, en caso de producirse, no dificultar las labores de extinción, se deberán cumplir las medidas preventivas previstas en la legislación autonómica vigente. (*Orden de 18 de octubre de 2017 por la que se establece la regulación del uso del fuego y las medidas de prevención del Plan PREIFEX, en la Época de Peligro Bajo de incendio forestales, en todas las Zonas de Coordinación del Plan INOFEX*).
2. Con el objeto de prevenir incendios, se adoptarán las siguientes medidas:
  - a) Las edificaciones aisladas en áreas forestales o próximas a las mismas, deberán disponer de rutas de evacuación alternativas al acceso principal o, en caso de imposibilidad, deberán disponer de un espacio de confinamiento seguro, circunstancias que deberán acreditarse en el proyecto técnico al solicitar la autorización.
  - b) Se utilizarán materiales constructivos y ajardinamientos de baja combustibilidad.
  - c) Las salidas de humos de chimeneas contarán con matachispas u otros dispositivos que reduzcan o supriman la emisión de pavesas.
3. Con el objeto de no dificultar las labores de extinción de incendios, se establecen las siguientes medidas de autoprotección, de aplicación en lugares o construcciones vulnerables aislados tales como usos residenciales, terciarios o depósitos particulares de combustibles:
  - a) Mantenimiento de una franja de tres (3) metros de ancho circundante a las edificaciones y elementos vulnerables, despejados de vegetación leñosa o inflamable tanto en suelo como en vuelo, ampliado con otra franja podada, segada, labrada o desbrozada de treinta (30) metros de ancho.
  - b) Eliminación y poda de arbolado que pueda suponer peligro de caídas del material leñoso sobre las cubiertas de las edificaciones.
  - c) Facilitar la entrada, tránsito y recarga de agua de los medios de extinción.

### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES**

#### **Sección 1ª. Uso agropecuario**

#### **Artículo 113. Casetas para el almacenamiento de aperos de labranza.**

1. Construcciones de escasa entidad para el almacenamiento de aperos de labranza.
2. Condiciones de implantación:
  - a) Se consideran uso permitido en todo el Suelo No Urbanizable, excepto en el Suelo No Urbanizable de protección ambiental y el suelo no urbanizable de protección natural Sierra.
  - b) Con carácter general podrán instalarse en parcelas de superficie mínima quince mil (15.000) metros cuadrados. Podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.
  - c) Su superficie no podrá superar los veinte (20) metros cuadrados.
  - d) Su altura máxima será de una (1) planta y cuatro (4) metros hasta cumbrera.
  - e) No podrán situarse a una distancia inferior a cincuenta (50) metros de otras edificaciones que no pertenezcan a la misma parcela.
  - f) No precisa calificación urbanística previa y será preceptiva la licencia municipal.
  - g) Su construcción deberá integrarse en el entorno y no producir impactos visuales negativos en el paisaje.

#### **Artículo 114. Otras instalaciones o edificaciones necesarias para las actividades primarias o su mejora.**

1. Edificaciones e instalaciones vinculadas a las explotaciones agroganaderas, forestales, cinegéticas y análogas, que vengan requeridas por éstas o sirvan para mejorarlas, tales como almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola, instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos de la explotación, etc. Se incluyen los establos y criaderos

de animales vinculados a las explotaciones ganaderas, que vengan requeridos por éstas o sirvan para mejorarlas.

2. Condiciones de implantación:

- a) Se consideran uso permitido en todo el Suelo No Urbanizable, con las limitaciones que en su caso se establezcan en las condiciones particulares.
- b) Con carácter general y salvo restricciones de las condiciones particulares, podrán instalarse en parcelas de superficie mínima quince mil (15.000) metros cuadrados o en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.
- c) En el caso de estar destinado a agricultura o ganadería ecológica, la superficie mínima requerida es de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- d) La distancia mínima al núcleo urbano u otras explotaciones se regirá por la legislación medio ambiental y específica de la actividad. *Actualmente las distancias están reguladas en el Anexo IV del Decreto 81/2011.*
- e) La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen, ni cinco mil (5.000) metros cuadrados construidos. En el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Regadío, la ocupación no podrá ser superior a 2.000 m<sup>2</sup>.
- f) Su altura máxima será una (1) planta y siete metros y medio (7.5) a cumbre.
- g) En función de la actividad se realizará el procedimiento de tramitación conforme a la normativa medio ambiental y sectorial correspondiente. En cualquier caso, los proyectos técnicos contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, y cumplirán la normativa sectorial que les afecte.
- h) No precisa calificación urbanística y será preceptiva la licencia municipal, que será renovable.

**Artículo 115. Edificaciones de uso residencial ligadas a una explotación agropecuaria. Residencial Agropecuario (RA).**

1. Edificaciones aisladas de uso residencial y ocupación permanente, ligadas a la explotación. Se incluyen sus anexos propios, como garajes y almacenes.

2. Condiciones de implantación:

- a) Se considera uso permitido en todo el Suelo No Urbanizable excepto en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.
- b) La parcela mínima requerida para su implantación es la determinada por la legislación agraria como Unidad Mínima de Cultivo, excepto en el suelo no urbanizable de Protección Natural Sierra que es de veinte (20) hectáreas y en el suelo no urbanizable Común que la superficie mínima de parcela es de quince mil (15.000) metros cuadrados.
- c) No podrán situarse a una distancia inferior a los doscientos cincuenta (250) metros del núcleo urbano ni de doscientos (200) metros de cualquier edificación situada en otras fincas.
- d) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca, ni quinientos (500) metros cuadrados construidos.
- e) Su altura máxima será de dos (2) plantas y siete metros y medio (7,5).
- f) La tipología será residencial unifamiliar aislada y sus características estéticas deberán armonizar con el entorno y con los invariantes característicos de la arquitectura rural, lo cual deberá estar justificado en el proyecto técnico mediante un estudio de paisaje.
- g) El proyecto técnico deberá contener la previsión de abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos cuyo coste será a cargo de la explotación.
- h) No precisa calificación urbanística y será preceptiva la licencia municipal, que será indefinida.

**Sección 2ª. Otros usos**

**Artículo 116. Uso actividades extractivas: condiciones de las explotaciones extractivas o extracción de recursos y primera transformación al descubierto de las materias extraídas.**

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

- a) *Minería subterránea*: aquellas en el que el material se obtiene en la excavación bajo tierra.
- b) *Explotaciones mineras a cielo abierto*: aquellas en la que el material es extraído directamente del suelo, a cielo abierto.
- c) *Instalaciones anexas a la explotación*. Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinaria propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
- d) *Infraestructuras de servicios*. Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.,) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

2. Condiciones de implantación:

- a) Se consideran uso susceptible de autorización en el Suelo No Urbanizable excepto en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental y en el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Sierra. En los suelos no urbanizables de protección natural dehesa y protección estructural de regadío,

sólo podrán autorizarse los derechos mineros reconocidos con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Territorial de Sierra de Gata.

- b) Su implantación exigirá el cumplimiento de las determinaciones y limitaciones establecidas en las condiciones particulares, los informes sectoriales precisos en función de su ubicación, y la tramitación prevista en la legislación ambiental de acuerdo a las características de la explotación, así como la licencia municipal, que se otorgará por el plazo que corresponda conforme a la legislación sectorial correspondiente.
- c) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal, cuya vigencia se corresponderá con la concesión de la explotación.
- d) Las explotaciones mineras a cielo abierto no podrán verse desde el núcleo de población, ni situarse a una distancia inferior a cinco (5) kilómetros.
- e) Las explotaciones mineras no podrán producir impacto sobre el núcleo urbano de Gata, dada su singularidad y declaración de Conjunto Histórico, lo que se deberá justificar, mediante un estudio de paisaje, que se expondrá al público con el resto del expediente.

#### **Artículo 117. Condiciones de las actividades de depósito de materiales y residuos.**

1. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
  - a) Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o electrodomésticos.
  - b) El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras, y de labores agrícolas como actividad independiente a la explotación.
2. Condiciones de implantación:
  - a) Se considera uso susceptible de autorización en el Suelo No Urbanizable Común. No serán autorizables en Suelo No Urbanizable Protegido.
  - b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados.
  - c) La ocupación máxima con destino a depósito no podrá superar el setenta por ciento (70%) de la superficie de la finca.
  - d) La ocupación máxima de edificaciones no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca, ni mil (1.000) metros cuadrados construidos.
  - e) Su altura máxima será de una (1) planta y cinco (5) metros.
  - f) El proyecto técnico deberá contener un estudio de paisaje con las condiciones propuestas para aminorar los efectos del impacto visual y su tramitación se ajustará a la legislación medio ambiental.
  - g) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

#### **Artículo 118. Condiciones de los usos de Infraestructuras y servicios públicos.**

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban implantarse o transcurrir por el Suelo No Urbanizable, tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, instalaciones de energías renovables, vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, etc. realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios, se considerarán autorizables en todas las zonas del Suelo No Urbanizable, con las limitaciones que, en su caso, se establezcan en las condiciones particulares. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales.
2. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la Administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso.
3. Las instalaciones de gestión de residuos no podrán implantarse en Suelo No Urbanizable Protegido, excepto las instalaciones provisionales de recogida de residuos agrícolas, que serán autorizables. El resto de actividades que pretendan implantarse en esta clase de suelo deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito afectado.

#### **Artículo 119. Condiciones de las dotaciones o equipamientos vinculados al medio natural.**

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, vinculadas a la actividad de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativo ligados al medio natural. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:
  - a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.
  - b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se incluyen las piscinas naturales.

- c) Equipamientos deportivos: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio natural destinado al esparcimiento y la práctica deportiva al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf o parques acuáticos.
  - d) Núcleos zoológicos o similares.
  - e) Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio natural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural que requieran su implantación en el medio natural.
  - f) Centros asistenciales especiales: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social.
  - g) Centros de enseñanza técnica de explotación del medio: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
  - h) Albergues públicos: destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
  - i) Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios cuarteles, etc.
2. Condiciones de implantación:
- a) Son usos excepcionalmente susceptibles de autorización en todo el Suelo No Urbanizable. En el Suelo No Urbanizable de Protección Natural Sierra no serán autorizables los equipamientos de núcleos zoológicos ni los vinculados a la seguridad y defensa.
  - b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados en el Suelo No Urbanizable Común, veinte (20) hectáreas en suelo no urbanizable de protección de sierra y la Unidad Mínima de Cultivo cuando su implantación sea en el resto del Suelo No Urbanizable Protegido.
  - c) Con carácter general no podrán situarse a una distancia inferior a doscientos cincuenta (250) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad. En cualquier caso, en función de la actividad deberán observarse las distancias mínimas reguladas por la legislación ambiental vigente.
  - d) La ocupación por la edificación no superará el uno por ciento (1%) para las actividades de los apartados a), b) del número anterior, con un máximo de doscientos (200) metros cuadrados, y el cinco por ciento (5%) para el resto de las actividades, con un máximo de mil (1.000) metros cuadrados.
  - e) La altura máxima no superará dos (2) plantas ni siete metros y medio (7,5) de altura a cumbre.
  - f) Las rehabilitaciones de edificaciones rurales existentes podrán destinarse a estos usos, aunque no cumplan el porcentaje edificatorio, siempre que cumplan las disposiciones del Artículo 105.
  - g) Los espacios no ocupados por la edificación y que no se destinen a usos accesorios a la actividad principal, deberán mantener su carácter rural o arborizarse.
  - h) Deberán prever la capacidad de aparcamiento suficiente en función de la actividad y favorecer los medios de movilidad sostenible.
  - i) Se admite el uso compatible de vivienda vinculada a la actividad porque la misma requiera la presencia permanente de personas, y esté justificada su necesidad a criterio de la Administración. Sólo podrá vincularse una vivienda a cada actividad con una superficie construida máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, que computará a efectos de la ocupación total.
  - j) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.
  - k) En las piscinas naturales (Puente de la Huerta y El Negrón) se consideran conformes con la ordenación territorial las edificaciones existentes en una radio de cien (100) metros en torno a dichas piscinas. En su entorno, en un ámbito no superior a dos (2) hectáreas de la zona de policía, podrán disponerse nuevas edificaciones siempre que el conjunto de todas ellas no supere los trescientos (300) metros cuadrados. Cualquier nueva edificación deberá estar a una distancia no inferior a cincuenta (50) metros del eje del río.

#### **Artículo 120. Condiciones de las actividades terciarias vinculadas al ocio y alojamiento rural.**

Se trata de instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y ocio de la población, cuya implantación sea compatible con el medio natural. Se incluyen los establecimientos de alojamiento rural cuyo recurso básico sea el contacto con la naturaleza, y los campamentos de turismo o áreas de acampada en instalaciones adecuadas para dicho fin.

Condiciones de implantación:

- a) Son usos excepcionalmente susceptibles de autorización en todo el Suelo No Urbanizable.
- b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados en Suelo No Urbanizable Común y la Unidad Mínima de Cultivo en el protegido, excepto en el suelo no urbanizable de Protección Natural de Sierra que es de veinte (20)

- hectáreas. En el caso de estar destinado a alojamiento rural situado en suelo no urbanizable común, la superficie mínima requerida es de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- c) No podrán situarse a una distancia inferior a quinientos (500) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad.
  - d) La ocupación por la edificación no superará el cinco por ciento (5%), con un máximo de mil (1.000) metros cuadrados.
  - e) La altura máxima no superará dos (2) plantas ni siete metros y medio (7,5).
  - f) Las rehabilitaciones de edificaciones rurales existentes podrán destinarse a estos usos, aunque no cumplan el porcentaje edificatorio, siempre que cumplan las disposiciones del Artículo 105.
  - g) Los espacios no ocupados por la edificación y que no se destinen a usos accesorios a la actividad principal, deberán mantener su carácter rural o arborizarse.
  - h) Deberán prever la capacidad de aparcamiento suficiente en función de la actividad y favorecer los medios de movilidad sostenible.
  - i) Se admite el uso compatible de vivienda vinculada a la actividad porque la misma requiera la presencia permanente de personas, y esté justificada su necesidad a criterio de la Administración. Sólo podrá vincularse una vivienda a cada actividad con una superficie construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, que computará a efectos de la ocupación total.
  - j) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

#### **Artículo 121. Condiciones de las actividades productivas que precisan implantarse en el medio natural.**

Se incluyen las instalaciones permanentes productivas de uso industrial o ligadas a la producción y transformación industrial, que, debido a sus características, no sea adecuada su implantación en las áreas de suelo urbanizado previstas para el uso industrial, así como las industrias agroalimentarias que se establezcan en el suelo no urbanizable en relación con la explotación de sus recursos.

Condiciones de implantación:

- a) Son usos excepcionalmente susceptibles de autorización en el Suelo No Urbanizable Común, excepto los relacionados con actividades agroalimentarias que se regirán por las condiciones particulares específicas de cada categoría.
- b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados, excepto en los usos de industria agroalimentaria o procesos productivos industriales justificados en razones de interés general, que podrán implantarse en parcelas de superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- c) La distancia mínima al núcleo urbano u otras explotaciones cumplirá las determinaciones de la legislación medio ambiental y específica de la actividad. *Actualmente las distancias están reguladas en el Anexo IV del Decreto 81/2011.* En cualquier caso, no podrán situarse a una distancia inferior a quinientos (500) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad.
- d) La ocupación por la edificación no superará el veinte por ciento (20%).
- e) Con carácter general la altura máxima no superará los siete metros y medio (7,5), excepto que la actividad requiera una mayor altura en alguno de sus puntos o edificaciones, lo que deberá ser justificado y deberá incorporar un estudio de alternativas.
- f) Los espacios no ocupados por la edificación y que no se destinen a usos accesorios a la actividad principal, deberán mantener su carácter rural o arborizarse.
- g) Deberán prever la capacidad de aparcamiento suficiente en función de la actividad y favorecer los medios de movilidad sostenible, especialmente entre los trabajadores.
- h) Se admite el uso compatible de vivienda vinculada a la actividad porque la misma requiera la presencia permanente de personas, y esté justificada su necesidad a criterio de la Administración. Sólo podrá vincularse una vivienda a cada actividad con una superficie construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, que computará a efectos de la ocupación total.
- i) El proyecto técnico deberá contar con el estudio ambiental preceptivo conforme a la legislación vigente y cumplirán los requisitos y condiciones de la legislación específica de la actividad que desarrollen, y demás normativa sectorial que les afecte.
- j) Será preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal.

#### **Artículo 122. Condiciones de las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales.**

Son instalaciones de generación industrial de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, y las infraestructuras de transporte y transformación necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Condiciones de implantación:

- a) Se consideran susceptibles de autorización en el Suelo No Urbanizable siempre que las instalaciones permitan en el momento de su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural. No serán autorizables en el Suelo No Urbanizable de protección Ambiental ni

en el Suelo No Urbanizable de protección Natural de Sierra. Asimismo, deberán cumplirse las limitaciones de las condiciones particulares.

- b) La parcela mínima requerida para autorizar su implantación es de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- c) No podrán situarse a una distancia inferior a quinientos (500) metros del núcleo urbano ni a doscientos (200) metros de la edificación más próxima de otra propiedad.
- d) Las construcciones y edificaciones serán las imprescindibles para el funcionamiento de la explotación.
- e) Su implantación requerirá los procedimientos de prevención ambiental determinados por la legislación vigente y deberá justificar su no afección a los elementos de valor del paisaje, la vegetación y la fauna.

#### **Artículo 123. Condiciones de las edificaciones destinadas a residencial unifamiliar no vinculadas a explotaciones agropecuarias.**

1. Edificaciones aisladas de uso residencial no vinculadas a explotaciones y actividades. Se incluyen sus anexos propios como garajes y almacenes.
2. Condiciones de implantación:
  - a) Se considera uso susceptible de autorización en todo el Suelo No Urbanizable, excepto en el Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental, de Protección Natural de Sierra y de Protección Estructural de Regadío.
  - b) La parcela mínima requerida para su implantación es de quince mil (15.000) metros cuadrados.
  - c) No podrán situarse a una distancia inferior a los doscientos cincuenta (250) metros del núcleo urbano ni de doscientos (200) metros de cualquier vivienda situada en otras fincas.
  - d) La ocupación máxima no podrá superar el dos por ciento (2%) de la superficie de la finca, ni quinientos (500) metros cuadrados construidos.
  - e) Su altura máxima será de dos (2) plantas y siete metros y medio (7,5).
  - f) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella, deberán mantener sus características naturales o ser arborizados.
  - g) La tipología será vivienda unifamiliar aislada y sus características estéticas deberán armonizar con el entorno y con los invariantes característicos de la arquitectura rural, lo cual deberá estar justificado en el proyecto técnico.
  - h) El proyecto técnico deberá contener la previsión de abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos cuyo coste será a cargo del promotor, así como la justificación de no formación de núcleo de población.
  - i) Es preceptiva la calificación urbanística y la licencia municipal, que será indefinida.

### **CAPÍTULO 4. NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN Y PROTEGIDO.**

#### **Artículo 124. SNUP-A. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental.**

1. Se integran en esta categoría los suelos pertenecientes a la ZEC "Riveras de Gata y Acebo" y el hábitat de interés prioritario 91E0\*, así como los terrenos situados en una franja de cien (100) metros a ambos lados del cauce del río Árrago, el embalse y el arroyo del Campanillo.
2. *Objetivos.* Es objetivo del Plan el mantenimiento de los corredores ecológicos para salvaguardar sus funciones hidrológicas, ecológicas y paisajísticas.
3. *Usos Permitidos.* De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten los siguientes:
  - a) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agroganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 114 del presente título, vinculados a una superficie mínima de quince mil (15.000) metros cuadrados.
4. *Usos autorizables:* De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se consideran susceptibles de autorización los siguientes:
  - a) Las infraestructuras y servicios públicos conforme la regulación del Artículo 118 del presente título.
  - b) Los equipamientos vinculados al medio natural conforme la regulación del Artículo 119 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
  - c) Las actividades terciarias vinculadas al ocio conforme la regulación del Artículo 120 del presente título, excepto el alojamiento turístico o rural, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
  - d) Las industrias agroalimentarias conforme la regulación del Artículo 121 del presente título.
5. *Usos incompatibles:* Se consideran usos incompatibles los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Las actividades destinadas a explotaciones extractivas.
  - b) El depósito de materiales y residuos.
  - c) Las actividades de gestión de residuos.
  - d) Los núcleos zoológicos.
  - e) Los centros asistenciales especiales.
  - f) Los albergues públicos.

- g) Los equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa.
  - h) Los alojamientos rurales.
  - i) Las actividades productivas industriales, excepto la agroindustria.
  - j) Las instalaciones de producción de energías renovables.
  - k) El uso residencial no ligado a explotaciones agropecuarias.
6. La ocupación de las nuevas edificaciones se regirá por las determinaciones propias de cada uso.
7. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, así como las condiciones o limitaciones sobrevenidas de las Zonas de Afección por aplicación de normativas sectoriales, en especial la de Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### **Artículo 125. SNUP-N.S. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de la Sierra.**

1. Se integran en esta categoría los suelos pertenecientes a la ZEPA "Sierra de Gata y Valle de las Pilas" y a la ZEC "Sierra de Gata" situados en la zona de cumbre de la Sierra, al norte del término municipal.
2. *Objetivos.* Es objetivo del Plan el mantenimiento de los valores singulares de dicha área para la protección de las aves y la conservación de la naturaleza por tratarse de terrenos de alto interés geomorfológico, ecológico y paisajístico.
3. *Usos Permitidos.* De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten los siguientes:
  - a) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agroganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 114 del presente título, vinculados a una superficie mínima de veinte (20) hectáreas.
  - b) Los usos residenciales vinculados a dichas explotaciones, conforme la regulación del Artículo 115 del presente título, con una superficie mínima de parcela de veinte (20) hectáreas.
4. *Usos autorizables:* De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se consideran susceptibles de autorización los siguientes:
  - a) Las infraestructuras y servicios públicos conforme la regulación del Artículo 118 del presente título.
  - b) Los equipamientos vinculados al medio natural conforme la regulación del Artículo 119 del presente título, con una superficie mínima igual a veinte (20) hectáreas.
  - c) Las actividades terciarias vinculadas al ocio conforme la regulación del Artículo 120 del presente título, con una superficie mínima igual a veinte (20) hectáreas.
5. *Usos incompatibles:* Se consideran usos incompatibles los siguientes usos pormenorizados:
  - a) Las actividades destinadas a explotaciones extractivas.
  - b) El depósito de materiales y residuos.
  - c) Las actividades de gestión de residuos.
  - d) Los núcleos zoológicos.
  - e) Los equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa.
  - f) Los alojamientos rurales.
  - g) Las actividades productivas industriales.
  - h) Las instalaciones de producción de energías renovables.
  - i) El uso residencial no ligado a explotaciones agropecuarias.
6. No se permitirá la ejecución de nuevas edificaciones. La ampliación de las edificaciones existentes se limitará conforme las determinaciones del Artículo 105, a una superficie no superior al 10% de la existente.
7. La creación de nuevos viarios se limitará a los accesos desde las carreteras y caminos públicos existentes, con una longitud máxima de cien (100) metros desde las mismas.
8. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, así como las condiciones o limitaciones sobrevenidas de las Zonas de Afección por aplicación de normativas sectoriales.

#### **Artículo 126. SNUP-N.L. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de las Laderas de la sierra.**

1. Se integran en esta categoría los suelos del norte del término municipal con valores naturales que deben ser preservados, lo que limita las actividades que pueden implantarse en los mismos. Se incluyen los suelos pertenecientes a la Sierra no comprendidos en las áreas protegidas ZEPA-ZEC y las áreas incluidas en hábitats de interés comunitario existentes en las laderas, como 9230, 4090 y 4030.
2. *Objetivos.* Es objetivo del Plan la determinación del régimen de actividades que pueden coexistir con los valores naturales propios de dicha área, de interés geomorfológico, natural y paisajístico en convivencia con las actividades humanas vinculadas al medio natural.
3. *Usos Permitidos.* De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten los siguientes:

- a) Las casetas de aperos conforme la regulación del Artículo 113 del presente título, vinculadas a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.
  - b) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agroganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 114 del presente título, vinculados a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General. Para explotaciones destinadas a agricultura o ganadería ecológica la parcela mínima requerida será de diez mil (10.000) metros cuadrados.
  - c) Las viviendas vinculadas a dichas explotaciones, conforme la regulación del Artículo 115 del presente título, con una superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo.
4. *Usos autorizables:* De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se consideran susceptibles de autorización los siguientes:
- a) Las explotaciones extractivas conforme la regulación del Artículo 116 del presente título, excepto las explotaciones mineras a cielo abierto, cuyas características son incompatibles con la protección de los valores geomorfológicos, ecológicos y paisajísticos de los terrenos.
  - b) Las infraestructuras y servicios públicos conforme la regulación del Artículo 118 del presente título.
  - c) Los equipamientos vinculados al medio natural conforme la regulación del Artículo 119 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
  - d) Las actividades terciarias vinculadas al ocio conforme la regulación del Artículo 120 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
  - e) Las actividades productivas vinculadas con la producción agropecuaria, conforme la regulación del Artículo 121, en parcelas de superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.
  - f) Las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales conforme la regulación del Artículo 122 del presente título, con una superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados. La altura de las torres de las instalaciones de producción de energía eléctrica será igual o inferior a diez (10) metros.
  - g) Los usos residenciales conforme la regulación del Artículo 123 del presente título, con una superficie mínima igual a quince mil (15.000) metros cuadrados.
5. *Usos incompatibles:* El Plan considera usos incompatibles con los valores a proteger los siguientes:
- a) El depósito de materiales y residuos.
  - b) Las explotaciones mineras a cielo abierto.
  - c) Las actividades de gestión de residuos.
  - d) Las actividades productivas industriales, excepto las vinculadas con la producción agropecuaria.
6. La ocupación de las nuevas edificaciones se regirá por las determinaciones propias de cada uso.
7. La creación de nuevos viarios se limitará a los accesos desde las carreteras y caminos públicos existentes, con una longitud máxima de cien (100) metros desde las mismas.
8. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, así como las condiciones o limitaciones sobrevenidas de las Zonas de Afección por aplicación de normativas sectoriales.

#### **Artículo 127. SNUP-N.D. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de Dehesa.**

1. Se integran en esta categoría los suelos del sur del término municipal con valores naturales que deben ser preservados, lo que limita las actividades que pueden implantarse en los mismos. Se incluyen las áreas incluidas en hábitats de interés comunitario 6310, dehesas.
2. *Objetivos.* Es objetivo del Plan la determinación del régimen de actividades que pueden coexistir con los valores naturales y productivos propios del ecosistema de dehesa con aprovechamiento ganadero extensivo, independientemente de su grado de cobertura arbórea.
3. *Usos Permitidos.* De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten los siguientes:
  - a) Las casetas de aperos conforme la regulación del Artículo 113 del presente título, vinculadas a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.
  - b) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agroganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 114 del presente título, vinculados a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas

- provenzan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General. Para explotaciones destinadas a agricultura o ganadería ecológica la parcela mínima requerida será de diez mil (10.000) metros cuadrados.
- c) Las viviendas vinculadas a dichas explotaciones, conforme la regulación del Artículo 115 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
4. *Usos autorizables:* De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se consideran susceptibles de autorización los siguientes:
    - d) Las infraestructuras y servicios públicos conforme la regulación del Artículo 118 del presente título, limitándose a la utilización de la superficie mínima indispensable para el cumplimiento de su finalidad.
    - e) Los equipamientos vinculados al medio natural conforme la regulación del Artículo 119 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
    - f) Las actividades terciarias vinculadas al ocio conforme la regulación del Artículo 120 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
    - g) Las actividades productivas vinculadas con la producción agropecuaria, conforme la regulación del Artículo 121, en parcelas de superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.
    - h) Las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales conforme la regulación del Artículo 122 del presente título, con una superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.
    - i) Los usos residenciales conforme la regulación del Artículo 123 del presente título, con una superficie mínima igual a quince mil (15.000) metros cuadrados.
  5. *Usos incompatibles:* Se consideran usos incompatibles los siguientes:
    - a) Las explotaciones extractivas. Se consideran conformes con la ordenación, las concesiones existentes antes del 1 de febrero de 2014 (aprobación inicial del Plan Territorial Sierra de Gata).
    - b) El depósito de materiales y residuos.
    - c) Las actividades de gestión de residuos.
    - d) Las actividades industriales no vinculadas a la explotación agropecuaria.
  6. La ocupación de las nuevas edificaciones se regirá por las determinaciones propias de cada uso.
  7. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, así como las condiciones o limitaciones sobrevenidas de las Zonas de Afección por aplicación de normativas sectoriales.

#### **Artículo 128. SNUP-E.F. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Forestal.**

1. Se integran en esta categoría los suelos del norte del término municipal constituidos esencialmente por formaciones vegetales naturales o repobladas, cuyos valores naturales y productivos deben ser preservados, lo que limita las actividades que pueden implantarse en los mismos. Se incluyen las áreas de los Montes de Utilidad Pública que no han sido incluidos en otras categorías con valores predominantes.
2. *Objetivos.* Es objetivo del Plan la determinación del régimen de actividades que pueden coexistir con los valores naturales y productivos propios de dicha área forestal.
3. *Usos Permitidos.* De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten los siguientes:
  - a) Las casetas de aperos conforme la regulación del Artículo 113 del presente título, vinculadas a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.
  - b) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agroganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 114 del presente título, vinculados a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General. Para explotaciones destinadas a agricultura o ganadería ecológica la parcela mínima requerida será de diez mil (10.000) metros cuadrados.
  - c) Las viviendas vinculadas a dichas explotaciones, conforme la regulación del Artículo 115 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
4. *Usos autorizables:* De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se consideran susceptibles de autorización los siguientes:
  - a) Las explotaciones extractivas conforme la regulación del Artículo 116 del presente título, excepto las explotaciones mineras a cielo abierto, siempre que sean compatibles con el uso forestal y no destruyan la masa vegetal, especialmente de los montes de utilidad pública.

- b) Las infraestructuras y servicios públicos conforme la regulación del Artículo 118 del presente título, limitándose a la utilización de la superficie mínima indispensable para el cumplimiento de su finalidad.
  - c) Los equipamientos vinculados al medio natural conforme la regulación del Artículo 119 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
  - d) Las actividades terciarias vinculadas al ocio conforme la regulación del Artículo 120 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo.
  - e) Las actividades productivas vinculadas con la producción agropecuaria, conforme la regulación del Artículo 121, en parcelas de superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.
  - f) Las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales conforme la regulación del Artículo 122 del presente título, con una superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.
  - g) Los usos residenciales conforme la regulación del Artículo 123 del presente título, con una superficie mínima igual a quince mil (15.000) metros cuadrados.
5. *Usos incompatibles*: Se consideran usos incompatibles los siguientes:
- a) Las explotaciones mineras a cielo abierto, por resultar incompatibles con el mantenimiento de las masas forestales.
  - b) El depósito de materiales y residuos.
  - c) Las actividades de gestión de residuos.
  - d) Las actividades industriales no vinculadas a la explotación agropecuaria.
6. La ocupación de las nuevas edificaciones se regirá por las determinaciones propias de cada uso.
7. La Administración gestora de los montes demaniales someterá a otorgamiento de concesión todas aquellas actividades que impliquen una utilización privativa del dominio público forestal.
8. En los montes catalogados, las siguientes actividades se someterán a autorización de uso especial del dominio público forestal por la administración gestora del monte, previo informe favorable de la Dirección General con competencias en materia de montes y aprovechamiento forestales:
- a) Tratamientos selvícolas y repoblaciones forestales.
  - b) Asentamientos apícolas.
  - c) Actividades culturales, sociales, deportivas o religiosas organizadas u oficiales, así como cualesquiera otras cuando impliquen el uso de vehículos de motor por pistas forestales.
  - d) Actividades ganaderas que no requieran la utilización privativa de terrenos pertenecientes al dominio público.
  - e) Cualesquiera otras actividades que, por su rentabilidad, intensidad o susceptibilidad de ocasionar daos a terceros o al monte, así lo requieran.
9. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, así como las condiciones o limitaciones sobrevenidas de las Zonas de Afección por aplicación de normativas sectoriales.

#### **Artículo 129. SNUP-E.R. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural del Regadío.**

1. Se integran en esta categoría los suelos del sur del término municipal constituidos por explotaciones agrícolas en regadío, que se distribuyen en el entorno del núcleo urbano La Moheda de Gata.
2. *Objetivos*. Es objetivo del Plan la determinación del régimen de actividades que pueden coexistir con los valores productivos propios de dicha área destinada a agricultura de regadío.
3. *Usos Permitidos*. De los relacionados en el capítulo tercero del presente título, se permiten los siguientes:
  - a) Las casetas de aperos conforme la regulación del Artículo 113 del presente título, vinculadas a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General.
  - b) Las construcciones, edificaciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agroganaderas, forestales o cinegéticas, conforme la regulación del Artículo 114 del presente título, vinculados a una superficie mínima de parcela de quince mil (15.000) metros cuadrados, aunque podrá instalarse una unidad en parcelas de menor superficie siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General. Para explotaciones destinadas a agricultura o ganadería ecológica la parcela mínima requerida será de diez mil (10.000) metros cuadrados.
  - c) Las viviendas vinculadas a dichas explotaciones, conforme la regulación del Artículo 115 del presente título, con una superficie mínima igual a la Unidad Mínima de Cultivo.
4. *Usos autorizables*. Sólo serán autorizables los usos complementarios al regadío, entendiéndose por tales aquellos que pueden implantarse en una o más parcelas colindantes de una misma explotación de regadío con una ocupación inferior al cincuenta por ciento (50%) del suelo de la explotación. De los

relacionados en el capítulo tercero del presente título, se consideran susceptibles de autorización los siguientes:

- a) Las infraestructuras y servicios públicos conforme la regulación del Artículo 118 del presente título, limitándose a la utilización de la superficie mínima indispensable para el cumplimiento de su finalidad.
  - b) Los equipamientos vinculados al medio natural conforme la regulación del Artículo 119 del presente título, con una superficie mínima igual a la unidad mínima de cultivo, excepto los núcleos zoológicos y los equipamientos los vinculados a la seguridad y defensa.
  - c) Las actividades productivas vinculadas con la producción agropecuaria, conforme la regulación del Artículo 105, en parcelas de superficie mínima de diez mil (10.000) metros cuadrados.
  - d) Las instalaciones de producción de energía a partir de recursos naturales conforme la regulación del Artículo 122 del presente título, excepto las centrales termosolares. Las instalaciones de energía solar fotovoltaica deberán incorporar para su autorización, un estudio técnico que demuestre su compatibilidad con el uso agrícola. Las instalaciones de biomasa sólo se autorizarán cuando esté debidamente justificado la imposibilidad de su implantación fuera de las zonas de regadío, debiendo en este caso garantizar el empleo de productos de combustión procedentes de las áreas limítrofes de regadío. La parcela mínima será de diez mil (10.000) metros cuadrados.
5. *Usos incompatibles*: Se consideran usos incompatibles los siguientes:
- a) Las explotaciones extractivas. Se consideran conformes con la ordenación las concesiones existentes antes del 1 de febrero de 2014 (aprobación inicial del Plan Territorial Sierra de Gata).
  - b) El depósito de materiales y residuos.
  - c) Las actividades de gestión de residuos son incompatibles por el riesgo a filtraciones.
  - d) Los equipamientos deportivos y los vinculados a la seguridad y la defensa.
  - e) Las actividades terciarias que son uso de pública concurrencia son incompatibles con el peligro que suponen los canales de riego.
  - f) Las actividades industriales no vinculadas a la explotación agropecuaria.
  - g) Las centrales termosolares son incompatibles debido al alto consumo de agua y el sobrecalentamiento que originan.
6. Cualquier actividad que se pretenda implantar en el Suelo No Urbanizable Protegido deberá contar con las autorizaciones e informes preceptivos en razón de su actividad y ubicación, especialmente los de carácter ambiental, que permitan valorar y minimizar los impactos en el medio natural, así como las condiciones o limitaciones sobrevenidas de las Zonas de Afección por aplicación de normativas sectoriales.

#### **Artículo 130. SNU-C. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable Común.**

1. Se incluyen en esta zona los suelos que, sin valores característicos o singulares a proteger, deben mantener su carácter agropecuario y se consideran inadecuados o innecesarios para el crecimiento urbano.
2. *Objetivos*. Son objetivos del Plan el mantenimiento del carácter natural de estos suelos ligados a las actividades tradicionales y la conservación del paisaje característico del entorno rural.
3. *Usos*. Se consideran usos permitidos y autorizables de esta categoría todos los definidos en el capítulo tercero del presente título, conforme a las determinaciones en ellos establecidas. Sólo serán considerados usos incompatibles los propios de un proceso urbanizador y los así declarados como resultado de informes sectoriales o medio ambientales negativos cuyas deficiencias sean de imposible subsanación.

**Artículo 131. Cuadro resumen de las condiciones de uso en Suelo No Urbanizable.**

USO	Parcela mínima							Distancias	Ocupación	Altura	
	SNUP_A (artº.124)	SNUP_N.S (artº.125)	SNUP_N.L (artº.126)	SNUP_N.D (artº.127)	SNUP_E.F (artº.128)	SNUP_E.R (artº.129)	SNU_C (artº.130)				(*)
<b>Usos vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.</b>											
113	Caseta de aperos	NO permitida	NO permitida	15.000 m² (1)	15.000 m² (1)	15.000 m² (1)	UMC	15.000 m² (1)	50 m. edif. otras parcelas	20 m²	I (4 m)
114	Edif. vinculadas a explotaciones	15.000 m² (1) (2)	20 Ha	15.000 m² (1) (2)	15.000 m² (1) (2)	15.000 m² (1) (2)	UMC	15.000 m² (1) (2)		15% ≤ 5.000 m² (9)	I (7,5 m)
115	Residencial agrario RA	NO permitida	20 Ha	UMC	UMC	UMC	UMC	15.000 m²	250 m SU 200 m edif.	2% ≤ 500 m²	II (7'5 m)
<b>Otros usos no vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.</b>											
116	Explotaciones Extractivas	NO autorizable	NO autorizable	Sin límite (11)	NO autorizable (12)	Sin límite (11)	NO autorizable (12)	Sin límite	5 km a SU		
117	Depósito de materiales y residuos	NO autorizable	NO autorizable	15.000 m²	500 m SU	Edif: 15% ≤ 1.000 m² Depósito: 70%	I (5 m)				
118	Infraestructuras y Servicios Públicos	Sin límite (3)	Sin límite (3)	Sin límite							
119	Equipamientos	UMC	20 Ha (4)	UMC	UMC	UMC	UMC (4)	15.000 m²	250 m SU	1% ≤ 200 m² (5)	II (7,5 m)
									200 m edif.	5% ≤ 1.000 m²	
120	Terciarios	UMC (6)	20 Ha (6)	UMC	UMC	UMC	UMC	15.000 m² (7)	500 m SU	5% ≤ 1.000 m²	II (7,5 m)
									200 m edif.		
121	Productivo	Agroalim. 10.000 m²	No autorizable	Agroalim. 10.000 m²	Agroalim. 10.000 m²	Agroalim. 10.000 m²	Agroalim. 10.000 m²	15.000 m² (8)	500 m SU 200 m edif.	20%	II (7,5 m)
122	Eg. renovables	NO autorizable	NO autorizable	10.000 m²	10.000 m²	10.000 m²	(10)	10.000 m²	500 m SU 200 m edif.	--	
123	Uso residencial	NO autorizable	NO autorizable	15.000 m²	15.000 m²	15.000 m²	NO autorizable	15.000 m²	250 m SU	2% ≤ 500 m²	II (7,5 m)
									200 m edif.		

(\*) Cuando no se especifiquen medidas más restrictivas, se observarán los retanqueos mínimos a linderos y ejes de caminos definidos en la legislación vigente (artº. 17 Lsotex)

En función de las actividades, habrán de observarse las distancias reguladas en la legislación medio ambiental.

[Anexo IV Decreto 81/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura]

Distancia SU: se consideran distancias mínimas a la delimitación del PGM del Suelo Urbano y Urbanizable (si existe suelo así clasificado).

Distancia edificaciones: se consideran las distancias mínimas a cualquier edificación o grupo de edificaciones que no esté en ruinas existente en otra propiedad.

(\*\*) UP: Uso permitido: es preceptivo a la licencia municipal.

(\*\*\*) UA: Uso autorizable: es preceptivo a la calificación urbanística previa y la licencia municipal.

ZA Los terrenos afectados por legislaciones sectoriales (Capítulo 5 del presente título) deberán observar las limitaciones derivadas de la afección en razón de su naturaleza.

I(X m) Altura en plantas (altura máxima hasta cumbre en metros)

(1) Se admiten superficies inferiores siempre que éstas provengan de una división que haya sido realizada al menos cinco (5) años antes de la aprobación de este Plan General

(2) Se admite una superficie mínima de parcela de 10.000 m² para el uso pomenorizado de "ganadería o agricultura ecológica".

(3) No será autorizable el uso pomenorizado de "gestión de residuos" en ninguna de las categorías de Suelo No Urbanizable Protegido.

(4) No serán autorizables los usos pomenorizados de "núcleos zoológicos" y "equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa"

(5) Ocupación 1% para actividades con el epígrafe a) y b) del artº. 119 del presente título, y 5% para las restantes.

(6) No será autorizable el uso "alojamiento rural".

(7) Se admite una superficie mínima de parcela de 10.000 m² para el uso pomenorizado de "alojamiento rural".

(8) Se admite una sup. mín. de 10.000 m² para el uso pomenorizado de "industria agroalimentaria" y en "procesos productivos industriales justificados en razón de interés general".

(9) En el SNUP Estructural de Regadíos, la ocupación no podrá ser superior a 2.000 m²

(10) Instalaciones de eg. Solar fotovoltaica precisa estudio técnico de compatibilidad con regadío.  
Instalaciones de biomasa justificando imposibilidad de implantación exterior a regadío  
Las centrales termosolares son uso incompatibles.

(11) No será autorizable el uso pomenorizado de "minería a cielo abierto".

(12) Sólo serán autorizables los derechos mineros reconocidos antes de la entrada en vigor del PT.

UMC Unidad Mínima de Cultivo. (Decreto 46/1997 -DOE nº 50, 29.04.1997- Monte y pastos: 10 Ha \_ Cultivo: 0,75 Ha) Dehesa 8 Ha (PT)

## CAPÍTULO 5. NORMAS SECTORIALES: ZONAS DE AFECCIÓN ZA

### Artículo 132. ZA\_AP. Condiciones particulares de la zona de afección de Áreas Protegidas de Extremadura.

1. Zona de afección ZEPA: está integrada por los suelos incluidos en las delimitaciones:
  - a) ZEPA "S<sup>a</sup> de Gata y Valle de las Pilas"
  - b) ZEC "Sierra de Gata"
  - c) ZEC "Riveras de Gata y Acebo"
2. En dichas áreas son de aplicación los Planes de Gestión, considerando su adscripción a las Zonas de Interés Prioritario (ZIP), Zonas de Alto Interés (ZAI), Zonas de Interés (ZI) o a las Zonas de Uso General (SUG).
3. Los usos de las áreas integradas en la ZEPA\_ZIR (Red Natura 2000) están afectadas, además de por las determinaciones propias de la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, por las determinaciones del PG y todas las nuevas construcciones y edificaciones autorizables deben ser informadas por la Dirección General de Medio Ambiente.

### Artículo 133. Condiciones particulares de la zona de afección del dominio público hidráulico. ZA\_DPH.

1. Zona de Afección del Dominio Público Hidráulico: está integrada por los principales cauces y embalses abarcando el dominio público resultado del deslinde por la administración competente y sus zonas de afección conforme la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio) y Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 y sus modificaciones).
2. Se incluyen como zonas de afección de Dominio Público Hidráulico el cauce y las riberas de los principales ríos y arroyos del término municipal y el embalse del Borbollón, derivación Árrago.
3. Toda actuación en la zona de *Dominio Público Hidráulico* deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. En ningún caso, se autorizará la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal dentro del DPH.
4. La zona de *servidumbre* es de uso público y los usos están limitados conforme a su legislación sectorial. Es preceptiva la autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo, conforme a su legislación sectorial. *Zona de servidumbre: ancho de cinco (5) metros a cada lado de los márgenes. artº. 6 -7 RDL 1/2001*
5. La regulación de usos en la zona de *policía* será conforme a la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, siempre que no afecte a la masa de agua, el ecosistema acuático y, en general, al dominio público hidráulico. Es preceptiva la autorización administrativa previa de la Confederación Hidrográfica del Tajo. *Zona de policía: ancho de cien (100) metros a cada lado de sus márgenes. artº. 6-9 RDL 1/2001.*
6. Si se realizaran pasos en cursos de agua o vaguadas se deberán respetar sus capacidades hidráulicas y calidades hídricas.

### Artículo 134. Condiciones particulares de la zona de afección de infraestructuras. ZA\_IS

1. Zona de afección de Infraestructuras: está integrada por la red de carreteras necesarias para la comunicación local y provincial del núcleo de Gata, conforme Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y Ley 7/1995 de Carreteras de Extremadura, y disposiciones de desarrollo.
2. Se incluyen las siguientes carreteras y sus zonas de afección:
  - a) Carretera básica EX.109. Titularidad Junta de Extremadura.
  - b) Carreteras locales CC-6.1 y CC-32.3. Titularidad Diputación provincial de Cáceres.
3. En la zona de *Dominio Público* (terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno a ambos lados de 3 m en carreteras básicas y locales. Artº.23 Ley 7/1995) sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía, así como obras o instalaciones imprescindibles para la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización administrativa previa de la Administración titular de la carretera.
4. La regulación de usos en la zona de *servidumbre* (franjas a ambos lados de la carretera de 8 m de ancho en carreteras básicas y locales. Artº.24 Ley 7/1995) será la determinada en la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, siempre que sean compatibles con la seguridad vial, por lo que es preceptiva la autorización administrativa previa de la Administración titular de la carretera.
5. La regulación de usos de la zona de afección (franjas a ambos lados de la carretera de 35 m de ancho en carreteras básicas y locales. Artº.25 Ley 7/1995) será la determinada en la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos, siendo preceptiva la autorización administrativa previa de la Administración titular de la carretera.
6. Desde la línea límite de edificación (línea situada a 25 m en carreteras básicas y locales, desde la arista exterior de la calzada. Artº.26 Ley 7/1995) hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

**Artículo 135. Condiciones particulares de la zona de afección del patrimonio histórico y cultural. ZA\_PHC**

1. Zona de Afección del Patrimonio Histórico-Cultural: está integrada por los elementos del Catálogo de Bienes Protegidos situados en Suelo No Urbanizable, en aplicación de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.  
Lo integra además la totalidad del dominio público de las vías pecuarias que recorren el término municipal de Gata, reguladas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, y el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura (Decreto 49/2000, Decreto 195/2001), y en el Título VI de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.
2. Se definen las siguientes zonas de afección:
  - a) Zonas de Afección Arqueológicas. Son las áreas delimitadas de los yacimientos arqueológicos detectados en el término municipal y una zona de protección exterior de 200 metros, identificados en la documentación gráfica con las letras YAC seguido de un código numérico identificativo.
  - b) Catálogo de Bienes Protegidos. Son los bienes situados en el Suelo No Urbanizable que forman parte del Catálogo por ser elementos referentes de la arquitectura vernácula o del patrimonio histórico y cultural.
  - c) Vías Pecuarias. Se definen las vías pecuarias que discurren por el término municipal, pues son bienes de Dominio Público. Las vías pecuarias incluyen los abrevaderos, descansaderos y demás lugares asociados al tránsito y uso de las mismas.  
Cañada Real de Gata. Anchura legal: 75,22 m. Longitud aproximada: 5.650 m. Dirección: S-N. Cuando va entre dos términos municipales, la mitad de la anchura corresponde a cada uno de los términos por donde discurre.
3. La regulación de usos de las Zonas de Afección Arqueológica será conforme a la categoría de Suelo No Urbanizable al que estén adscritos. Cualquier actuación en estas zonas requiere una autorización administrativa previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural, y una prospección arqueológica, a cargo del propietario, si se determina necesaria.
4. La regulación de usos y obras de los elementos pertenecientes al Catálogo de Bienes Protegidos se rige por el Catálogo que forma parte del presente Plan.
5. Se deberá redactar un Plan Especial de Protección de Gata en el ámbito que delimita el Bien de Interés Cultural en su categoría de Conjunto Histórico. Hasta la entrada en vigor del mismo, cualquier intervención que se pretenda realizar en el ámbito delimitado, requerirá resolución favorable de la consejería competente en materia de patrimonio cultural.
6. La regulación de usos de Vías Pecuarias será conforme a su legislación sectorial. Cualquier actividad distinta del tránsito que afecte a cualquiera de las vías pecuarias requiere una autorización administrativa previa de la Dirección General competente.