CASAR DE CÁCERES

PLAN GENERAL MUNICIPAL

NORMATIVA URBANÍSTICA

REFUNDIDO APROBACIÓN PROVISIONAL 2 **2019**

JUNTA DE EXTREMADURA
Dirección General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio

El presente refundido incorpora las modificaciones introducidas en el acuerdo de segunda aprobación provisional del Plan General Municipal, de fecha 1 de abril de 2019.

PLAN GENERAL MUNICIPAL

CASAR DE CÁCERES

EQUIPO REDACTOR: CARMEN CIENFUEGOS BUENO

ÍNDICE

TÍTULO 1: TERMINOLOGÍA, DEFINICIONES Y CONCEPTOS.....17

CAPÍTULO I GENERAL 17

Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos 17

Artículo 1.1.2. Alineación 17

Artículo 1.1.3. Manzana 17

Artículo 1.1.4. Parcela o parcela urbanística 17

Artículo 1.1.5. Línea de edificación 17

Artículo 1.1.6. Ancho de vial 17

Artículo 1.1.7. Rasante 17

CAPÍTULO 2 PARCELA 17

Artículo 1.2.1. Parcela edificable 17

Artículo 1.2.2. Parcela mínima 18

Artículo 1.2.3. Parcela afectada 18

Artículo 1.2.4. Parcela protegida 18

Artículo 1.2.5. Linderos o lindes 18

Artículo 1.2.6. Lindero frontal o frente de parcela 18

Artículo 1.2.7. Fondo de parcela 18

Artículo 1.2.8. Circulo Inscrito 18

Artículo 1.2.9. Cerramiento de parcela 18

CAPÍTULO 3 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN 18

Artículo 1.3.1. Edificación alineada 18

Artículo 1.3.2. Fondo edificable 18

Artículo 1.3.3. Profundidad máxima edificable 19

Artículo 1.3.4. Edificación retranqueada 19

Artículo 1.3.5. Patio abierto 19

Artículo 1.3.6. Superficie libre 19

Artículo 1.3.7. Edificación aislada 19

Artículo 1.3.8. Separación entre edificaciones 19

Artículo 1.3.9. Edificación libre 19

CAPÍTULO 4 INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN 19

Artículo 1.4.1. Superficie ocupada 19

Artículo 1.4.2. Coeficiente de ocupación por planta 19

Artículo 1.4.3. Superficie edificable 19

Artículo 1.4.4. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad 19

CAPÍTULO 5 VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN 19

Artículo 1.5.1. Nivel de rasante 20

Artículo 1.5.2. Altura de la edificación 20

Artículo 1.5.3. Altura total 20

Artículo 1.5.4. Altura de las instalaciones 20

Artículo 1.5.5. Altura de planta 20

Artículo 1.5.6. Altura libre de planta 20

Artículo 1.5.7. Planta Baja 20

Artículo 1.5.8. Planta de pisos 20

Artículo 1.5.9. Entreplanta 20

Artículo 1.5.10. Bajo cubierta 20

Artículo 1.5.11. Sótano 20

Artículo 1.5.12. Semisótano 21

Artículo 1.5.13. Cuerpos volados 21

Artículo 1.5.14. Cuerpos cerrados 21

Artículo 1.5.15. Cuerpos abiertos 21

Artículo 1.5.16. Elementos salientes 21

Artículo 1.5.17. Volumen de la edificación 21

Artículo 1.5. 18. Pendiente de cubierta 21

CAPÍTULO 6 USOS 21

TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO. 22

Capítulo 1 DEFINICIONES. 22

Artículo 2.1.01.- Terminología. 22

Capítulo 2. DISPOSICIONES PARTICULARES. 24

Subcapítulo 1. GENERALIDADES.
24

Artículo 2.2.01.- Naturaleza y objeto del Plan General Municipal. 24

Artículo 2.2.02. Marco legal. 24

Artículo 2.2.03.- Ámbito de aplicación. 24

Artículo 2.2.04.- Vigencia. 24

Artículo 2.2.05.- Revisión del Plan General Municipal. 25

Artículo 2.2.06.- Modificación. 25

Artículo 2.2.07.- Contenido documental. 25

Artículo 2.2.08.- Interpretación de la documentación. 26

Subcapítulo 2 CONDICIONES DE USO 28

Sección 1ª GENERALIDADES 28

Artículo 2.2.09.- Disposiciones generales. 28

Artículo 2.2.10.- Regulación de usos. 28

Artículo 2.2.11 Usos globales, pormenorizados y específicos. 28

Artículo 2.2.12.- Usos característicos, compatibles y prohibidos. 31

Artículo 2.2.13.- Usos públicos y privados. 32

Artículo 2.2.14 Usos permanentes y provisionales. 32

Artículo 2.2.15 Situaciones de compatibilidad de usos. 32

Sección 2ª. USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES. 35

Artículo 2.2.16.- Zonas Verdes. Definición y usos específicos. 35

Artículo 2.2.17.- Zonas Verdes. Condiciones generales. 35

Artículo 2.2.18.- Jardines. Condiciones particulares. 35

Artículo 2.2.19- Áreas de recreo y juego. Condiciones particulares. 36

Artículo 2.2.20- Zonas de acompañamiento al viario. Condiciones particulares. 36

Artículo 2.2.21.- Acceso a los edificios desde parques y jardines 37

Sección 3ª. USO RESIDENCIAL. 37

Artículo 2.2.22.- Uso residencial. Definición y pormenorización. 37

Artículo 2.2.23.- Condiciones particulares del uso residencial. 37

Artículo 2.2.24. Régimen de promoción de las viviendas (E) 38

Sección 4ª . USO INDUSTRIAL. 38

Artículo 2.2.25.- Uso industrial. Definición y pormenorización. 39

Artículo 2.2.26.- Condiciones generales del uso industrial. 39

Artículo 2.2.27.- Industria de talleres, artesanal y pequeña industria. Condiciones particulares. 40

Artículo 2.2.28.- Industria de almacenaje. Condiciones particulares. 40

Artículo 2.2.29.- Industria de producción. Condiciones particulares. 40

Sección 5ª . USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO. 41

Artículo 2.2.30.- Uso de equipamiento. Definición y pormenorización. 41

Artículo 2.2.31. Alcance de la calificación dotacional 41

Artículo 2.2.32.- Uso de equipamiento educativo. Condiciones particulares. 42

Artículo 2.2.33.- Uso de equipamiento cultural-deportivo. Condiciones particulares. 42

Artículo 2.2.34.- Uso de equipamiento sanitario-asistencial. Condiciones particulares. 43

Artículo 2.2.35.- Uso de equipamiento administrativo-institucional. Condiciones particulares. 43

Artículo 2.2.36.- Infraestructuras y Servicios urbanos. Condiciones particulares. 44

Artículo 2.2.37.- Áreas de servicio y gasolineras. Condiciones particulares. 44

Artículo 2.2.38.- Red de saneamiento. Condiciones particulares. 44

Artículo 2.2.39.- Red de abastecimiento. Condiciones particulares. 45

Artículo 2.2.40.- Red de energía eléctrica. Condiciones particulares. 45

Artículo 2.2.41.- Red de alumbrado público. Condiciones particulares. 45

Artículo 2.2.42.- Red de telefonía y otras. 45

Sección 6ª USO TERCIARIO. 46

Artículo 2.2.43.- Uso terciario. Definición y pormenorización. 46

Artículo 2.2.44.- Uso comercial. Especificidad y condiciones particulares. 46

Artículo 2.2.45.- Uso de oficinas. Especificidad y condiciones particulares. 47

Artículo 2.2.46.- Uso hotelero. Especificidad y condiciones particulares. 47

Artículo 2.2.47.- Uso recreativo. Especificidad y condiciones particulares. 48

Sección 7ª USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES. 49

Artículo 2.2.48.- Uso Dotacional de comunicaciones y transportes (DC). Definición y pormenorización. 49

Artículo 2.2.49.- Red viaria. Clasificación y condiciones particulares. 49

Artículo 2.2.50.- Uso de garajes y aparcamientos. Clasificación y condiciones particulares. 51

Artículo 2.2.51.- Red ferroviaria. Clasificación y condiciones particulares. 53

Artículo 2.2.52.- Centros de transporte. Clasificación y condiciones particulares. 54

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL. 56

Capítulo 1. GENERALIDADES. 56

Artículo 3.1. 01. Elementos de la ordenación estructural. 56

Capítulo 2. DIRECTRICES. 57

Artículo 3.2.01.- Ocupación del territorio. 57

Artículo 3.2.02.- Modelo de evolución urbana. 57

Artículo 3.2.03.- Reserva de suelo para dotaciones e infraestructuras. 57

Capítulo 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. 58

Artículo 3.3.01.- Clases de suelo. 58

Artículo 3.3.02.- Suelo Urbano. 58

Artículo 3.3.03.- Suelo Urbanizable. 59

Artículo 3.3.04.- Suelo No Urbanizable. 59

Capítulo 4. SUELO URBANO. DIVISIÓN NORMATIVA. 61

Artículo 3.4.01.- Zonificación. Zonas de ordenación urbanística. 61

Artículo 3.4.02. Desarrollo del suelo urbano. 61

Artículo 3.4.03. ZP-01.Ficha resumen. 63

Artículo 3.4.04. ZMI-01.Ficha resumen. 64

Artículo 3.4.05. ZMI-02.Ficha resumen. 65

Artículo 3.4.06. ZMI-03.Ficha resumen. 66

Artículo 3.4.07. ZMI-04.Ficha resumen. 67

Artículo 3.4.08. ZMI-05.Ficha resumen. 68

Artículo 3.4.09. ZMI-06.Ficha resumen. 69

Artículo 3.4.10. ZMI-07.Ficha resumen. 70

Artículo 3.4.11. ZMI-08.Ficha resumen. 71

Artículo 3.4.12. ZMR-01.Ficha resumen. 72

Artículo 3.4.13. ZMR-02.Ficha resumen. 73

Artículo 3.4.14. RUCI-01. Ficha resumen. 74

Artículo 3.4.15. RUCI-02. Ficha resumen. 76

Artículo 3.4.16. ZDRU-01. Ficha resumen. 77

Artículo 3.4.17. ZDRU-02. Ficha resumen. 78

Artículo 3.4.18. ZDRU-03. Ficha resumen. 79

Artículo 3.4.18-bis. ZDRU-04. Ficha resumen. 80

Artículo 3.4.19. ZDIU-01. Ficha resumen. 81

Artículo 3.4.20. ZDOT-01. Ficha resumen. 82

Artículo 3.4.21. ZDOT-02. Ficha resumen. 82

Artículo 3.4.22. ZDOT-03. Ficha resumen. 83

Artículo 3.4.23. ZDOT-04. Ficha resumen. 83

Artículo 3.4.24. ZDOT-05. Ficha resumen. 84

Artículo 3.4.25. ZDOT-06. Ficha resumen. 84

Artículo 3.4.26. ZDOT-07. Ficha resumen. 85

Artículo 3.4.27. ZDOT-08. Ficha resumen. 85

Artículo 3.4.28. ZDOT-09. Ficha resumen. 86

Artículo 3.4.29. ZDOT-10. Ficha resumen. 86

Capítulo 5.- SUELO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA. 87

Artículo 3.5.01.- Zonificación. Zonas de ordenación urbanística. 87

Artículo 3.5.02.- Delimitación de Sectores. 87

Artículo 3.5.03.- Desarrollo del suelo urbanizable. 87

Artículo 3.5.04.- Ejecución del suelo urbanizable. 88

Capítulo 6.- SUELO NO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA. 89

Artículo 3.6.01.- División normativa. 89

Capítulo 7.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO. 91

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES. 91

Subsección 1ª.- EXIGENCIAS BÁSICAS DE CALIDAD. 91

Artículo 3.7.01.- Exigencias básicas de seguridad estructural. 91

Artículo 3.7.02.- Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio. 91

Artículo 3.7.03.- Exigencias básicas de seguridad de utilización. 91

Artículo 3.7.04.- Exigencias básicas de salubridad. 91

Artículo 3.7.05.- Exigencias básicas de protección frente al ruido. 91

Artículo 3.7.06.- Exigencias básicas de ahorro de energía. 91

Subsección 2ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD. 92

Artículo 3.7.07.- Condiciones de habitabilidad de las viviendas. 92

Artículo 3.7.08.- Condiciones de accesibilidad. 92

Subsección 3ª. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES 92

Artículo 3.7.09.- Condiciones generales. Ordenanzas medioambientales. 92

Artículo 3.7.10.- Protección de la vegetación. 92

Artículo 3.7.11.- Conservación del agua. 93

Artículo 3.7.12.- Contaminación lumínica 93

Subsección 4ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN. 93

Artículo 3.7.13.- Protección del patrimonio. 93

Artículo 3.7.14.- Protección del patrimonio arqueológico. 94

Capítulo 8.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE. 96

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES. 96

Artículo 3.8.01.- Exigencias básicas de calidad. 96

Artículo 3.8.02.- Condiciones de habitabilidad y accesibilidad. 96

Artículo 3.8.03.- Condiciones medio ambientales. 96

Artículo 3.8.04.- Condiciones de protección. 96

Capítulo 9.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. 97

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES. 97

Subsección 1ª CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. 97

Artículo 3.9.01.- Usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable. 97

Artículo 3.9.02.- Condiciones generales de la edificación y uso del suelo. Requisitos de los proyectos técnicos. 97

Artículo 3.9.03.- Condiciones de segregación de terrenos. 98

Artículo 3.9.04.- Clases de usos 99

Subsección 2ª: USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICIÓN. 99

Artículo 3.9.05. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos biológicos. 99

Artículo 3.9.06. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos mineros. 100

Artículo 3.9.07.- Construcciones y edificaciones industriales 101

Artículo 3.9.08.- Actividades de carácter turístico-recreativo 101

Artículo 3.9.09. Equipamientos colectivos. 102

Artículo 3.9.10.- Actividades de carácter infraestructural 102

Artículo 3.9.11.- Construcciones residenciales aisladas 103

Artículo 3.9.12.- Otras instalaciones 104

Subsección 3ª: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO 105

Artículo 3.9.13.- Edificaciones permitidas. 105

Artículo 3.9.14.- Condiciones para la edificación vinculada a la explotación de los recursos biológicos. 106

Artículo 3.9.15.- Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas 107

Artículo 3.9.16.- Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras 108

Artículo 3.9.17.- Condiciones de los campamentos de turismo 108

Artículo 3.9.18.- Condiciones de la edificación vinculada a los equipamientos colectivos y otras actividades terciarias o turísticas. 108

Artículo 3.9.19.- Condiciones de la edificación residencial aislada. 109

Artículo 3.9.20.- Condiciones de las edificaciones vinculadas al uso industrial. 109

Artículo 3.9.21.- Condiciones estéticas. 110

Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES. 111

Subsección 1ª. Condiciones particulares del suelo no urbanizable común. 111

Artículo 3.9.22.- Definición y delimitación. 111

Artículo 3.9.23.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable común. 111

Subsección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. 115

Artículo 3.9.24.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección ambiental hidráulica. 115

Artículo 3.9.25.- Delimitación y definición del suelo no urbanizable de protección natural. 118

Artículo 3.9.26.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección natural. 119

Artículo 3.9.27.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural de dehesas. 122

Artículo 3.9.28.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural agrícola. 126

Artículo 3.9.29.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural ganadera. 129

Artículo 3.9.30.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección cultural. 130

Artículo 3.9.31.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos. 131

Capítulo 10.- GESTIÓN **132**

Sección 1ª.- Condiciones generales. **132**

Artículo 3.10.01. Definición de la terminología empleada en las condiciones de Gestión. 132

Artículo 3.10.02.- Aprovechamiento urbanístico. 133

Artículo 3.10.03. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio. 133

Artículo 3.10.04.- Gestión del suelo urbano. Tipificación de actuaciones. 134

Artículo 3.10.05.- Áreas de reparto en suelo urbano. 134

Artículo 3.10.06.- Gestión del suelo urbanizable. 134

Artículo 3.10.07.- Áreas de reparto en suelo urbanizable 135

Artículo 3.10.08.- Actuaciones aisladas. 135

Subsección 1ª. Suelo urbano **136**

Artículo 3.10.09.- RUCI 01. Ficha de ordenación estructural 136

Artículo 3.10.10.- RUCI 2. Ficha de ordenación estructural 137

Artículo 3.10.11.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-01. Ficha de ordenación estructural 138

Artículo 3.10.12.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-02. Ficha de ordenación estructural 140

Artículo 3.10.13.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-03. Ficha de ordenación estructural 142

Artículo 3.10.14.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-04. Ficha de ordenación estructural 144

Artículo 3.10.15.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-05. Ficha de ordenación estructural 146

Artículo 3.10.16.- Área de reparto AR/SUB-01. 148

Artículo 3.10.17.- Área de reparto AR/SUB-02. 148

Artículo 3.10.18.- Área de reparto AR/SUB-03. 148

Artículo 3.10.19.- Área de reparto AR/SUB-04. 148

Artículo 3.10.20.- Área de reparto AR/SUB-05. 148

Artículo 3.10.21.- Área de reparto AR/SUB-06. 148

Artículo 3.10.22.- Área de reparto AR/SUB-07. 149

Artículo 3.10.23.- Área de reparto AR/SUB-08. 149

Artículo 3.10.24.- Área de reparto AR/SUB-09. 149

Artículo 3.10.25.- Área de reparto AR/SUB-10. 149

Artículo 3.10.26.- Sector SUB-01. Ficha de ordenación estructural 150

Artículo 3.10.27.- Sector SUB-02. Ficha de ordenación estructural 151

Artículo 3.10.28.- Sector SUB-03. Ficha de ordenación estructural 152

Artículo 3.10.29.- Sector SUB-04. Ficha de ordenación estructural 153

Artículo 3.10.30.- Sector SUB-05. Ficha de ordenación estructural 154

Artículo 3.10.31.- Sector SUB-06. Ficha de ordenación estructural 155

Artículo 3.10.32.- Sector SUB-07. Ficha de ordenación estructural 156

Artículo 3.10.33.- Sector SUB-08. Ficha de ordenación estructural 157

Artículo 3.10.34.- Sector SUB-09. Ficha de ordenación estructural 158

Artículo 3.10.35.- Sector SUB-10. Ficha de ordenación estructural 159

Capítulo 11.- SISTEMAS GENERALES. 160

Sección 1ª.- Condiciones Generales. 160

Artículo 3.11.01.- Clasificación. 160

Artículo 3.11.02.- Regulación de los sistemas generales. 160

Sección 2ª.- Condiciones particulares. 160

Artículo 3.11.03.- Sistema general de zonas verdes (SG-L). 160

Artículo 3.11.04.- Sistema general de equipamientos. (SG-E) 160

Artículo 3.11.05.- Sistema general de infraestructuras. (SG-I) 160

Artículo 3.11.06.- Sistema general viario. (SG-V) 161

Artículo 3.11.07.- Sistema general ferroviario. (SG-CF) 161

Capítulo 12.- INFRAESTRUCTURAS. 161

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES. 161

Artículo 3.12.01.- Definición y clasificación. 161

Artículo 3.12.02.- Condiciones generales. 161

TÍTULO 4. ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO.....162

Capítulo 1. GENERALIDADES. 162

Artículo 4.1.01.- Elementos de la ordenación detallada. 162

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. 162

Artículo 4.1.02.- Disposiciones generales. 162

Artículo 4.1.03.- Terminología. 162

Artículo 4.1.04.- Clasificación de obras de edificación. 162

Artículo 4.1.05.- Situaciones de fuera de ordenación. 164

Artículo 4.1.06.- Obras en edificios fuera de ordenación. 164

Sección 2ª. CONDICIONES AMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN 165

Artículo 4.1.07.- Condiciones ambientales de los edificios . 165

Artículo 4.1.08.- Condiciones ambientales de la urbanización . 165

Capítulo 2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANO. 166

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES. 166

Subsección 1ª.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN. 166

Artículo 4.2.01.- Parcela mínima. 166

Artículo 4.2.02.- Indivisibilidad de las parcelas. 166

Subsección 2ª.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. 167

Artículo 4.2.03.- Tipologías edificatorias. 167

Artículo 4.2.04.- Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento. 167

Artículo 4.2.05.- Retranqueos. 168

Artículo 4.2.06.- Alturas. 169

Artículo 4.2.07.- Medición de las alturas. 169

Artículo 4.2.08.- Construcciones sobre la altura permitida. 170

Artículo 4.2.09.- Alturas de planta baja. 170

Artículo 4.2.10.- Altura de plantas. 170

Artículo 4.2.11.- Sótanos y semisótanos. 170

Artículo 4.2.12.- Voladizos. 171

Artículo 4.2.13.- Entreplantas. 171

Artículo 4.2.14.- Alineación de paramentos de fachada. 171

Artículo 4.2.15.- Patios. 172

Subsección 3ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN 173

Artículo 4.2.16.- Fachadas. 173

Artículo 4.2.17.- Cubiertas. 173

Artículo 4.2.18.- Medianeras. 173

Artículo 4.2.19.- Cerramientos 174

Artículo 4.2.20.- Redes de instalaciones. 174

Artículo 4.2.21.- Escaparates, recercados, toldos y marquesinas. 174

Artículo 4.2.22.- Anuncios, carteles y vallas. 174

Sección 2ª.- CONDICIONES PARTICULARES. 176

Artículo 4.2.23.- Zonificación. Zonas de Ordenación Urbanística. 176

Subsección 1ª: ZONA DE PROTECCIÓN (ZP). 176

Artículo 4.2.24.- Zona de protección (ZP-01) 176

Subsección 2ª: ZONAS DE MANTENIMIENTO RESIDENCIAL (ZMR). 178

Artículo 4.2.25.- Zona de mantenimiento residencial ZMR-01. 178

Artículo 4.2.26.- Zona de mantenimiento residencial ZMR-02. 179

Subsección 3ª: ZONAS DE MANTENIMIENTO INDUSTRIAL (ZMI). 180

Artículo 4.2.27.- Zonas de mantenimiento industrial ZMI 180

Subsección 4ª: ZONAS DOTACIONALES (ZDOT) 182

Artículo 4.2.28.- Zonas dotacionales 182

Subsección 5ª: ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO (DRU) 183

Artículo 4.2.29.- Zonas de desarrollo residencial 183

Subsección 6ª: ZONAS DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN SUELO URBANO (DIU) 184

Artículo 4.2.30.- Zonas de desarrollo industrial en suelo urbano 184

Subsección 6ª: ZONAS RUCI (RUCI) 185

Artículo 4.2.31.- Zonas RUCI 185

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANIZABLE. 187

Sección 1ª .- CONDICIONES GENERALES. 187

Artículo 4.3.01.- Determinaciones generales. 187

Artículo 4.3.02.- Zonas de ordenación urbanística. 187

Artículo 4.3.03.- Zonas de desarrollo residencial en suelo urbanizable (ZDR-nº). 187

Artículo 4.3.04.- Zonas de desarrollo industrial en suelo urbanizable (ZDI-nº). 188

Sección 2ª.- CONDICIONES PARTICULARES. 190

Artículo 4.3.05.- Determinaciones particulares del Sector SUB-01. Ordenación detallada. 190

Artículo 4.3.06.- Determinaciones particulares del Sector SUB-02. Ordenación detallada 191

Artículo 4.3.06.- Determinaciones particulares del Sector SUB-02. Ordenación detallada 191

Artículo 4.3.07.- Determinaciones particulares del Sector SUB-03 Ordenación detallada 192

Artículo 4.3.08.- Determinaciones particulares del Sector SUB-04. Ordenación detallada 193

Artículo 4.3.09.- Determinaciones particulares del Sector SUB-05. Ordenación detallada 195

Artículo 4.3.10.- Determinaciones particulares del Sector SUB-06. Ordenación detallada 196

Artículo 4.3.11.- Determinaciones particulares del Sector SUB-07. Ordenación detallada. 197

Artículo 4.3.11.- Determinaciones particulares del Sector SUB-07. Ordenación detallada. 197

Artículo 4.3.12.- Determinaciones particulares del Sector SUB-08. Ordenación detallada 198

Artículo 4.3.12.- Determinaciones particulares del Sector SUB-08. Ordenación detallada 198

Artículo 4.3.13.- Determinaciones particulares del Sector SUB-09. Ordenación detallada 199

Artículo 4.3.14.- Determinaciones particulares del Sector SUB-10. Ordenación detallada. 200

Capítulo 4 GESTIÓN. 201

Sección 1ª CONDICIONES GENERALES. 201

Artículo 4.4.01.- Actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante la delimitación de unidades de actuación (UA-S..-nº). 201

Artículo 4.4.02.- Actuaciones de urbanización a ejecutar mediante obras públicas ordinarias. (AU-OPO-nº) 201

Artículo 4.4.03.- Actuaciones aisladas. 201

Sección 2ª CONDICIONES PARTICULARES. (FICHAS DE GESTIÓN DETALLADA) 202

Artículo 4.4.04.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-01. Determinaciones detalladas 202

Artículo 4.4.05.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-02. Determinaciones detalladas 203

Artículo 4.4.06.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-03. Determinaciones detalladas 204

Artículo 4.4.07.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-04. Determinaciones detalladas 205

Artículo 4.4.08.- Unidad de actuación urbanizadora UAU-05. Determinaciones detalladas 206

Artículo 4.4.09.- Actuación de urbanización AU-OPO-01 207

Artículo 4.4.10.- Eliminado en aprobación provisional 207

Artículo 4.4.11.- Eliminado en aprobación provisional 207

Artículo 4.4.12.- Actuación de urbanización AU-OPO-04. 207

Artículo 4.4.13.- Actuación de urbanización AU-OPO-05 208

Artículo 4.4.14.- Actuación de urbanización AU-OPO-6. 208

Artículo 4.4.15.- Actuación de urbanización AU-OPO-07 209

Artículo 4.4.16.- Actuación de urbanización AU-OPO-8. 209

Artículo 4.4.17.- Actuación de urbanización AU-OPO-09 210

Artículo 4.4.18.- Actuación de urbanización AU-OPO-10. 210

Artículo 4.4.19.- Actuación de urbanización AU-OPO-11 211

Artículo 4.4.20.- Actuación de urbanización AU-OPO-12 211

Artículo 4.4.21.- Actuación de urbanización AU-OPO-13 212

Artículo 4.4.22.- Actuación de urbanización AU-OPO-14 212

Artículo 4.4.23.- Actuación de urbanización AU-OPO-15 213

Artículo 4.4.24.- Actuación de urbanización AU-OPO-16 213

Artículo 4.4.25.- Actuación de urbanización AU-OPO-17 214

Capítulo 5. INFRAESTRUCTURAS 215

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES. 215

Artículo 4.5.01.- Determinaciones generales. 215

ANEXO 1 MATRIZ DE USOS.....217

RELACIÓN DE USOS.....217

SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD.....222

Uso dotacional zonas verdes 223

Uso residencial 225

Uso industrial 227

Uso terciario 229

Uso dotacional de equipamientos y comunicaciones 232

TÍTULO 1: TERMINOLOGÍA, DEFINICIONES Y CONCEPTOS.

CAPÍTULO I GENERAL

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

Artículo 1.1.1. Parámetros urbanísticos

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

Artículo 1.1.2. Alineación

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

Artículo 1.1.3. Manzana

Es la *parcela* o conjunto de parcelas aptas para edificar.

Artículo 1.1.4. Parcela o parcela urbanística

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

Artículo 1.1.5. Línea de edificación

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

Artículo 1.1.6. Ancho de vial

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

Artículo 1.1.7. Rasante

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

CAPÍTULO 2 PARCELA

Artículo 1.2.1. Parcela edificable

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

Además en Suelo Urbano o Urbanizable, deberá tener señaladas alineaciones y rasantes, tener cumplidas las determinaciones de gestión fijadas por el planeamiento y, en su caso, las correspondientes a la unidad de ejecución en que este incluida a efectos de beneficios y

cargas, haber adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parcela, garantizar o contar con encintado de aceras, abastecimiento de aguas, conexión con la red de alcantarillado, alumbrado público y suministro de energía eléctrica.

Artículo 1.2.2. Parcela mínima

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

Artículo 1.2.3. Parcela afectada

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

Artículo 1.2.4. Parcela protegida

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

Artículo 1.2.5. Linderos o lindes

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

Artículo 1.2.6. Lindero frontal o frente de parcela

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

Artículo 1.2.7. Fondo de parcela

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

Artículo 1.2.8. Circulo Inscrito

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

Artículo 1.2.9. Cerramiento de parcela

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

CAPÍTULO 3 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.3.1. Edificación alineada

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

Artículo 1.3.2. Fondo edificable

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

Artículo 1.3.3. Profundidad máxima edificable

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

Artículo 1.3.4. Edificación retranqueada

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

Artículo 1.3.5. Patio abierto

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

Artículo 1.3.6. Superficie libre

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

Artículo 1.3.7. Edificación aislada

Es la edificación retranqueada en todos sus linderos.

Artículo 1.3.8. Separación entre edificaciones

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

Artículo 1.3.9. Edificación libre

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

CAPÍTULO 4 INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.4.1. Superficie ocupada

Es la superficie delimitada por las *líneas de edificación*.

Artículo 1.4.2. Coeficiente de ocupación por planta

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

Artículo 1.4.3. Superficie edificable

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

Artículo 1.4.4. Coeficiente de edificabilidad o Edificabilidad

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

CAPÍTULO 5 VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1.5.1. Nivel de rasante

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

Artículo 1.5.2. Altura de la edificación

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

Artículo 1.5.3. Altura total

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

Artículo 1.5.4. Altura de las instalaciones

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

Artículo 1.5.5. Altura de planta

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

Artículo 1.5.6. Altura libre de planta

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

Artículo 1.5.7. Planta Baja

Es la planta de la edificación donde la distancia vertical entre el nivel de rasante y la cara inferior del forjado o solera que forma su suelo no excede de 1 metro.

Artículo 1.5.8. Planta de pisos

Son las plantas situadas sobre la *planta baja*.

Artículo 1.5.9. Entreplanta

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

Artículo 1.5.10. Bajo cubierta

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

Artículo 1.5.11. Sótano

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

Artículo 1.5.12. Semisótano

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

Artículo 1.5.13. Cuerpos volados

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

Artículo 1.5.14. Cuerpos cerrados

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

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

Artículo 1.5.15. Cuerpos abiertos

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

Artículo 1.5.16. Elementos salientes

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

Artículo 1.5.17. Volumen de la edificación

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

Artículo 1.5. 18. Pendiente de cubierta

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

CAPÍTULO 6 USOS

Se establecen los usos urbanísticos de acuerdo con los anexos, fijando su compatibilidad a cada uno de ellos.

TÍTULO 2. DETERMINACIONES PARTICULARES DEL MUNICIPIO.

Capítulo 1 DEFINICIONES.

Artículo 2.1.01.- Terminología.

La terminología empleada en las presentes Normas Urbanísticas para la regulación de las condiciones de la edificación y uso del suelo tendrá el significado literal que se expresa en las definiciones subsiguientes, siendo de aplicación en todo su ámbito. Las definiciones comunes contenidas en el Título I tienen carácter informativo y aclaratorio.

. Alineaciones oficiales.- Son las líneas señaladas en los correspondientes planos de ordenación que marcan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres de uso público (vías, plazas, zonas verdes, etc.).

. Altura de edificación.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta de la edificación. Medida en el punto medio de la fachada o según el artículo 4.2.07.

. Altura de planta.- Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados que la delimitan.

. Altura de planta baja.- Es la distancia desde la rasante de la acera o terreno exterior en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma su techo.

. Altura libre de planta.- Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del techo de la misma.

. Coeficiente de edificabilidad.- Es la relación entre la superficie máxima edificable sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2.

. Construcciones por encima de la altura de edificación.- Son aquellos volúmenes edificados por encima de la altura máxima de edificación determinada por las presentes Normas.

. Edificios fuera de ordenación.- Son aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultasen disconformes con las mismas.

. Espacio libre de parcela.- Es la parte de parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

. Línea de edificación .- Es la línea exterior o interior que delimita la superficie ocupada por la edificación.

. Ocupación de parcela.- Superficie de parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de las plantas.

. Parcela mínima.- Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para ser considerada apta para edificar según las condiciones que para cada tipología se establecen en las presentes Normas.

. Parcela neta edificable.- Es la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

. Patios abiertos.- Son los patios de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.

. Patios de parcela.- Es el espacio libre interior situado en la parcela neta edificable.

. Pieza habitable.- Es aquella que se destina a la permanencia continuada de las personas por razones de estancia, trabajo o reposo.

. Planta baja.- Es la planta de la edificación cuyo piso está al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o por encima de ella no más de un metro.

. Portal.- Es la zona de uso común situada en planta baja, comprendida entre el acceso exterior del edificio y el núcleo de distribución interior.

. Rasante.- Es la cota superior del pavimento de la acera, calzada o terreno en contacto con la edificación.

. Rasante oficial.- Es la rasante que corresponde al perfil longitudinal de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de planeamiento vigentes.

. Retranqueo.- Es la distancia entre la alineación oficial y la línea de edificación, pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.

. Semisótano.- Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro medida en cualquier punto de su perímetro.

. Sótano.- Es la planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

. Superficie edificada de una planta.- Es la superficie de la edificación comprendida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de la construcción, tanto externos como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos se computarán al 100% cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.

. Superficie total edificada.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluidas las de las construcciones sobre la altura de edificación máxima permitida.

. Superficie total edificable.- Será:

1) La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad o porcentaje de ocupación establecido para cada tipología en las presentes Normas a la superficie de la parcela neta edificable.

2) La resultante de aplicar las condiciones de edificación establecidas para cada una de las tipologías que se determinan en las presentes Normas.

Capítulo 2. DISPOSICIONES PARTICULARES.

Subcapítulo 1. GENERALIDADES.

Artículo 2.2.01.- Naturaleza y objeto del Plan General Municipal.

El presente Plan General Municipal de Casar de Cáceres es un instrumento de planeamiento que tiene por objeto la definición de la ordenación urbanística integral en la totalidad del territorio del término municipal, que se realiza mediante el establecimiento de las determinaciones de ordenación estructural descritas en el artículo 70.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX), y las de ordenación detallada definidas en el artículo 70.2.1 de dicha Ley.

Artículo 2.2.02. Marco legal.

Los Planes Generales Municipales constituyen uno de los instrumentos de ordenación urbanística de los municipios previstos en el Título II, Capítulo II, artículo. 68 de la LSOTEX.

La función y contenido a que deben atenerse estos instrumentos son los determinados en los artículos 69 y 70 de la citada Ley, en tanto que los límites de la potestad del planeamiento y contenido documental mínimo se definen en los artículos 74 y 75, respectivamente. Estas determinaciones se desarrollan en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, aprobado por Decreto 7/2007, de 23 de enero, de Presidencia de la Junta, (en adelante RPLANEX).

A los efectos previstos por el Plan, hasta tanto no se formulen los restantes reglamentos de desarrollo de la LSOTEX, en virtud de la Disposición Transitoria 8ª de la misma, son aplicables las determinaciones contenidas en los Reglamentos de Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística y demás disposiciones legales enumeradas en dicha Disposición Transitoria.

El contenido básico del derecho de propiedad del suelo será el regulado por la legislación vigente en dicha materia.

Será aplicable igualmente la legislación específica incidente en materia objeto de ordenación urbanística.

Artículo 2.2.03.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación del presente Plan General Municipal lo constituye la totalidad de los terrenos incluidos en el término municipal de Casar de Cáceres.

Artículo 2.2.04.- Vigencia.

Las determinaciones contenidas en el Plan General Municipal entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será indefinido, según disponen el artículo 79.3 de la LSOTEX y el 139 del RPLANEX, sin perjuicio de las eventuales modificaciones que pudieren tramitarse, y sin detrimento de su obligada Revisión en el caso de concurrir las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

Iniciado el periodo de vigencia de este Plan General Municipal quedará sin efecto la precedente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Casar de Cáceres, así como las modificaciones posteriores de dicha Revisión.

Artículo 2.2.05.- Revisión del Plan General Municipal.

Se entiende por revisión del Plan General Municipal la reconsideración total de la ordenación establecida por éste, y en todo caso de la ordenación estructural contenida en el mismo, debida a la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

El Ayuntamiento procederá obligadamente a la revisión del Plan General Municipal cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1.- Aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural.

2.- Cambios sustanciales de la estructura general del territorio.

3.- Agotamiento del 80% de la capacidad residencial señalada para el modelo territorial definido.

4.- Análoga circunstancia respecto del suelo clasificado en áreas industriales.

5.- Aprobación de modificaciones, que, por sí mismas o en unión de las aprobadas en los dos últimos años conlleven un incremento superior al 20 por ciento de la población o al 30 por ciento de la superficie de suelo urbanizado del municipio.

Independientemente de lo anterior, cuando transcurran diez años de vigencia de este Plan General Municipal, el Ayuntamiento decidirá su mantenimiento o Revisión.

Artículo 2.2.06.- Modificación.

Se entiende por Modificación del Plan General Municipal cualquier alteración de sus determinaciones que no quede incluida en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior, debiendo adaptarse en sus contenidos y tramitación a lo dispuesto en los artículos 80 y 82 de la LSOTEX, así como en los artículos 104, 105 y 106 del RPLANEX.

En todo caso, la modificación deberá concretar si afecta a la Ordenación Estructural o a la Ordenación Detallada del Plan General, a los efectos de su posterior tramitación.

Artículo 2.2.07.- Contenido documental.

El presente Plan General Municipal contiene los siguientes documentos:

1.- **Memoria General**, integrada por los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.

b) Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos del Plan General Municipal, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan en los documentos gráficos o literarios. Así mismo, informa de

la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.

c) Informe de Sostenibilidad Económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

d) Estudio ambiental estratégico.

2.- **Planos de Información**: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.

3- **Planos de Ordenación**: Definen los elementos de la ordenación estructural del territorio municipal, estableciendo los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos globales, la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable. Asimismo, definen los elementos de la ordenación detallada en suelo urbano, a través del trazado y características de la red viaria, la determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

4.- **Normas Urbanísticas**: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Casar de Cáceres. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, estableciendo los criterios y elementos definitorios de los usos y aprovechamientos correspondientes a cada solar o parcela, y las definitorias de las morfologías edificatorias; así como las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo.

Como documentación anexa a las Normas Urbanísticas figuran los siguientes documentos:

a) Matriz de usos: Define las situaciones de compatibilidad que se establecen entre los distintos usos asignados a las diferentes zonas de la ordenación.

b) Catálogo de Bienes Protegidos: Contiene la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos

Artículo 2.2.08.- Interpretación de la documentación.

La interpretación de las prescripciones contenidas en el Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento de Casar de Cáceres.

En el caso de dudas en la interpretación del contenido de los diversos documentos que integran el Plan General Municipal, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Con las excepciones que a continuación se señalan, el contenido de la Memoria Justificativa ha de ser considerado como de carácter explicativo o informativo, y de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación. Actúa como aclaratorio en la

interpretación de los documentos determinativos del Plan General. Será vinculante en lo referente a la diferenciación de las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y a la detallada.

- Las previsiones del Informe de Sostenibilidad Económica deben ser asumidas, en cuanto a la gestión y financiación pública con la flexibilidad suficiente para garantizar su adaptación a las posibilidades y a la disponibilidad real de recursos en cada momento

- El carácter de las Normas Urbanísticas es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan General Municipal para todo lo que en ellas se regula.

- Las especificaciones contenidas en los Planos de Ordenación han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, prevaleciendo sobre cualquiera de los restantes planos.

A efectos de interpretación, en caso de discrepancia entre planos de distintas escalas, prevalecerá la de mayor escala (menor divisor).

- La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter meramente informativo.

- En caso de duda, será determinante la interpretación más favorable al ordenamiento general establecido, prevaleciendo el criterio de menor edificabilidad y mayores espacios para uso público, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

Subcapítulo 2 CONDICIONES DE USO

Sección 1ª GENERALIDADES

Artículo 2.2.09.- Disposiciones generales.

La normativa general que se desarrolla en este Subcapítulo establece las condiciones reguladoras del uso del suelo y de las edificaciones en todo el territorio municipal, cualquiera que sea la clase de suelo al que se refieran, con las limitaciones y acotaciones que en cada caso se establezcan

Artículo 2.2.10.- Regulación de usos.

Los usos asignados al suelo y a la edificación serán los que para cada zona de ordenación urbanística se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, y de las que se incluyan en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las siguientes clasificaciones de usos:

a) Según la amplitud de su función:

• Usos globales.

• Usos pormenorizados.

• Usos específicos.

b) Según su modo de implantación:

• Usos característicos

• Usos compatibles

• Usos prohibidos

c) Según su destino urbanístico:

• Usos privados (V)

• Usos públicos (P

e) Por su duración temporal:

• Usos permanentes

• Usos provisionales

Artículo 2.2.11 Usos globales, pormenorizados y específicos.

1. Se define como uso global el destino general que el Plan General Municipal asigna a cada una de las áreas homogéneas de la ordenación establecida para el territorio municipal. En concreto los usos globales considerados son los siguientes:

b) Residencial (R)

c) Industrial (I)

d) Dotacional (D)

e) Terciario (T)

2. Se define como uso pormenorizado el destino concreto que el Plan General asigna a las parcelas de cada área vinculadas a uno de los usos globales anteriormente definidos.

3. Se considera como uso específico el que delimita y detalla, en su caso, la especificidad del uso pormenorizado asignado. En algunos casos puede desagregarse en usos específicos detallados.

La relación de los usos específicos y pormenorizados asociados a cada uso global que son considerados en las presentes Normas Urbanísticas es la que se expresa en el siguiente cuadro:

Uso global	**Uso pormenorizado**	**Uso específico**	**Uso específico detallado**
Residencial (R)	Unifamiliar (RU)	Unifamiliar Exclusivo (RUE)	
		Unifamiliar con Local (RUL)	
		Unifamiliar anexo a otros usos (RUA)	
	Plurifamiliar (RP)		
	Comunitario (RC)		
Industrial (I)	Talleres, artesanal y pequeña industria (IT)		
	Almacenaje (IA)		
	Producción y Transformación (IP)	Inocuas (IPI)	
		Molestas (IPM)	
		Nocivas, insalubres y peligrosas (IPN)	
Dotacional (D)	Zonas Verdes (DV)	Jardines y zonas verdes (DV-J)	
		Acompañamiento al viario (DV-A)	
		Áreas de Juego (DV-AJ)	
	Comunicaciones y Transportes (DC-CT)	Red viaria de tráfico (DC-CTV)	
		Garajes y Aparcamientos (DC-CTG)	

Uso global	Uso pormenorizado	Uso específico	Uso específico detallado
		Centros de Transporte (DC-CT)	
	Equipamientos (DE)	Educativo (DE-ED)	Infantil (DEED-I)
			Primaria (DEED-P)
			Secundaria y Bachillerato (DEED-S)
			Otras (DEED-O)
		Cultural-Deportivo (DE-CD)	Pistas descubiertas (DECD-P)
			Estadios, Pabellones y Complejos (DECD-E)
			Cultural (DECD-C)
			Religioso (DECD-R)
		Sanitario Asistencial (DE-SA)	Bienestar Social y Asistencial (DESA-B)
			Sanitario (DESA-S)
			Ocio y socio-recreativo (DESA-RE)
		Administrativo Institucional (DEAI)	Matadero (DEAI-M)
			Administrativo (DEAI-A)
			Seguridad ciudadana (DEAI-S)
			Servicio de Incendios (DEAI-I)
			Servicio de limpieza (DEAI-L)
			Otros (DEAI-O)
		Infraestructuras y Servicios Urbanos (DE-IS)	Cementerio (DEIS-C)
			Áreas de servicio y gasolineras (DEIS-FCA)
			Colectores de saneamiento de aguas (DEIS-FS)
			Emisarios y redes de abastecimiento (DEIS-FA)
			Líneas eléctricas (DEIS-FE)
			Antenas y líneas de telecomunicaciones (DEIS-FRT)

Uso global	Uso pormenorizado	Uso específico	Uso específico detallado
			Líneas de Gas (DEIS-FG)
			Otras (DEIS-FO)
		Centros de Instalaciones (DEIS-FI)	Depuradora y tratamiento de aguas (DEIS-FIS)
			Abastecimiento de aguas y depósitos (DEIS-FIA)
			Telecomunicaciones (DEIS-FT)
			Gas (DEIS-FIG)
			Energía eléctrica (DEIS-FIE)
			Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos (DEIS-FR)
			Otras (DEIS-FO)
Terciario (T)	Comercial (TC)	Local comercial (TCL)	
		Centro comercial (TCC)	
	Oficinas (TO)	Despacho profesional (TOD)	
		Empresas (TOE)	
		Sede Institucional (TOI)	
	Hotelero (TH)	Hoteles (THH)	
		Pensiones y Hostales (THP)	
		Campamentos (THC)	
		Turismo Rural (THR)	
		Otros (THO)	
	Socio-recreativo (TR)	Bares, cafeterías y restaurantes (TRB)	
		Discotecas (TRD)	

Artículo 2.2.12.- Usos característicos, compatibles y prohibidos.

• Uso característico: Es el uso que caracteriza la ordenación de un ámbito por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.

• Uso compatible: Es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ellos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no

implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

• Uso prohibido o incompatible: Es el uso que por sus características no puede implantarse en el área de ordenación considerada, bien por no considerarse compatible con el uso característico del área, bien por superar determinados umbrales en intensidad o forma de uso.

Artículo 2.2.13.- Usos públicos y privados.

• Usos de destino público: Son los realizados o prestados por la Administración, directamente o mediante concesión, sobre bienes de dominio público, o sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro tipo de ocupación. Según la Administración pueden distinguirse las siguientes categorías:

- Municipal (M)

- Provincial (P)

- Autonómico (A)

- Estatal (E)

• Usos de destino privado: Son aquellos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su ocupación en razón del dominio sobre el bien.

Artículo 2.2.14 Usos permanentes y provisionales.

1. Se definen como usos permanentes o estables aquellos que tienen carácter permanente o duración indeterminada.

2. Se consideran usos provisionales los que se establecen o acometen por tiempo limitado o en precario.

Artículo 2.2.15 Situaciones de compatibilidad de usos.

Según la ubicación de las edificaciones o instalaciones en que se vaya a desarrollar la actividad interesada, se establecen las siguientes situaciones:

- Situación 1: Implantación en un cuerpo de edificación aislado de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.

- Situación 2: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.

- Situación 3: Implantación en un cuerpo de edificación aislada de un uso pormenorizado y específico distinto al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

- Situación 4: Implantación en un cuerpo de edificación adosado de un uso pormenorizado y específico distinto al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

- Situación 5: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable pero de diferente uso específico.

- Situación 6: Implantación en un local en planta baja de un uso pormenorizado y específico diferente al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

- Situación 7: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable, pero de diferente uso específico.

- Situación 8: Implantación en un local en planta de pisos de un uso pormenorizado diferente al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable.

- Situación 9: Implantación en un local situado en planta sótano o semisótano de un uso pormenorizado igual al asignado a la parcela edificable, unidad apta para la edificación o finca del suelo no urbanizable y diferente uso específico.

ESQUEMA EXPLICATIVO DE LAS SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DE USOS

	IGUAL USO PORMENORIZADO Y DIFERENTE USO ESPECÍFICO	DIFERENTE USO PORMENORIZADO
EDIFICACIÓN AISLADA	SITUACIÓN 1	SITUACIÓN 2
EDIFICACIÓN ADOSADA	SITUACIÓN 3	SITUACIÓN 4
LOCAL EN PLANTA BAJA	SITUACIÓN 5	SITUACIÓN 6
LOCAL EN PLANTA DE PISOS	SITUACIÓN 7	SITUACIÓN 8
LOCAL EN SÓTANO O SEMISÓTANO	SITUACIÓN 9	

0 - Todas

1 - Manzana
2 - Parcela
3 - Planta Sótano o semisótano
4 - Planta Baja
5 - Planta Pisos
6 - Edificio Exclusivo

Las situaciones concretas de compatibilidad de cada uno de los usos que en las secciones subsiguientes se describen, son las establecidas en la matriz de usos que figura como documento Anexo nº 1 de estas Normas Urbanísticas.

Cuando se pretendiera la implantación de un uso o compatibilidad de uso no recogido en ninguna de las situaciones de compatibilidad establecidas en el referido Anexo de estas Normas Urbanísticas, la admisión de aquel uso se determinará por el órgano competente para el otorgamiento de la licencia teniendo en cuenta las circunstancias siguientes:

- Características de la actividad.
- Informes de las Administraciones sectoriales competentes en virtud de la legislación específica que la afecte.
- Repercusión de la actividad en su ámbito inmediato.

Sección 2ª. USO DOTACIONAL DE ZONAS VERDES.

Artículo 2.2.16.- Zonas Verdes. Definición y usos específicos.

El uso dotacional de zonas verdes (DV) es el que corresponde a las zonas verdes y áreas peatonales, destinadas al recreo y esparcimiento de la población.

Según sus características se distinguen los siguientes usos específicos:

1.- Jardines y zonas verdes (DV-J): Corresponde a los espacios con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno, en las que la superficie total destinada a la vegetación ocupa un porcentaje superior al 50% de la superficie total.

2.- Áreas de recreo y juego (DV-AJ): Corresponde a los espacios acondicionados para el recreo infantil o los juegos deportivos no reglados.

3.- Zonas de acompañamiento al viario (DV-A): Corresponden a las áreas ajardinadas adyacentes al viario.

Artículo 2.2.17.- Zonas Verdes. Condiciones generales.

- El trazado y ejecución de todos los parques, jardines y áreas peatonales de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados la normativa vigente en materia de promoción de la accesibilidad, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de los mismos a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.

- En los parques, jardines y áreas peatonales existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

- En el ajardinamiento de estas zonas se evitará el empleo de especies exóticas invasoras, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras; prohibiéndose la introducción de cualquiera de las incluidas en dicho Catálogo. Se emplearán preferentemente especies autóctonas.

Artículo 2.2.18.- Jardines. Condiciones particulares.

1 Según su situación y entidad superficial se distinguen los siguientes usos específicos:

- Jardines (DV-J): Corresponde a las zonas verdes de relevante entidad, destinadas al recreo y esparcimiento de las personas.

2 Los jardines se situarán en los lugares expresamente señalados para ellos en los planos de ordenación.

3 En estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente

construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población

4. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.

5. Deberán evitarse las grandes extensiones de praderas de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

6 A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse los jardines cuya superficie continua sea inferior a mil (1.000) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

Artículo 2.2.19- Áreas de recreo y juego. Condiciones particulares.

- Las áreas de recreo y juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, acondicionándose de acuerdo con las actividades a desarrollar.

- En estas áreas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales, así como aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 5% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales, pudiendo admitirse igualmente construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

- A los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres no podrán incluirse las áreas de juego cuya superficie continua sea inferior a doscientos (200) metros cuadrados ni permitan la inscripción de un círculo de doce (12) metros de diámetro.

Artículo 2.2.20- Zonas de acompañamiento al viario. Condiciones particulares.

- Las zonas de acompañamiento al viario se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación. La superficie arbolada o ajardinada no será inferior al 50% del total.

- Estas zonas cumplirán las condiciones dimensionales establecidas por el RPLANEX en su artículo 30.

- No se permitirán otras construcciones o instalaciones que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales, siendo obligatoria la disposición de franjas ajardinadas y arboladas, de ancho no inferior a dos metros, en sus bandas longitudinales exteriores.

- Contarán con carriles de uso exclusivo para las bicicletas aquellas zonas de longitud superior a 200 metros. Estos carriles tendrán una anchura no inferior a 1,50 metros, y estarán debidamente identificados y señalizados.

Artículo 2.2.21.- Acceso a los edificios desde parques y jardines

Desde los parques y jardines se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que dispongan de una franja pavimentada contigua a la edificación, con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano se sitúe a una distancia no superior a cuarenta (40) metros de la calzada.

Sección 3ª. USO RESIDENCIAL.

Artículo 2.2.22.- Uso residencial. Definición y pormenorización.

El uso global residencial (R) es el que corresponde a edificaciones o locales destinados a residencia familiar o personal, con carácter permanente o eventual.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1.- Unifamiliar (RU), que corresponde a edificios destinados a alojar a una sola familia.

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Residencial unifamiliar exclusivo (RUE), relativo a edificios situados en parcelas independientes y con acceso exclusivo desde la vía pública, en los que la compatibilidad de otros usos diferentes de la vivienda no alcanza el 15% de la superficie edificable.

- Residencial unifamiliar con local (RUL), relativo a parcelas y edificios en los que la compatibilidad de otros usos con la vivienda se sitúa entre el 15% y el 50% de la superficie edificable.

- Residencial unifamiliar anexo a otros usos (RUA), relativo a parcelas y edificios en los que el uso de vivienda sea complementario de otros usos, hasta un máximo del 5% de la superficie edificable del uso principal, admitiéndose en cualquier caso una superficie construida destinada al uso residencial suficiente para albergar una vivienda en una parcela edificable concreta.

2.- Plurifamiliar (RP): corresponde a edificaciones que agrupan varias viviendas, pudiendo compartir accesos u otros elementos comunes.

3.- Comunitario (RC): Residencial comunitario (RC), o residencial de alojamiento, es el correspondiente a edificios o locales, de carácter no hotelero, destinados al alojamiento temporal o permanente de personas en establecimientos que estén dotados de servicios comunes, tales como comedor, lavandería, locales de reunión u otros.

Artículo 2.2.23.- Condiciones particulares del uso residencial.

1 Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan, así como las ya construidas que sean objeto de obras de reforma sustancial, deberán reunir las dimensiones superficiales y condiciones mínimas de habitabilidad, accesibilidad y seguridad establecidas por la normativa sectorial vigente en la materia en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

2 Tanto las habitaciones que integran los programas familiares mínimos de cada vivienda, como las zonas de circulación interior que sirvan como paso obligado a dichas habitaciones estarán cerradas y cubiertas, debiendo los elementos delimitadores que forman el suelo, paredes y

techo de las mismas, reunir las condiciones de aislamiento térmico y acústico establecidas por la normativa vigente en la materia, así como las que garanticen la debida privacidad e intimidad de sus usuarios.

3 Las edificaciones o partes de edificaciones destinadas al uso residencial de alojamiento deberán adecuarse, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a la legislación específica vigente en la fecha de expedición de la licencia de edificación para Establecimientos Hoteleros u otro tipo de residencia comunitaria. En defecto de legislación específica, los dormitorios y baños deberán reunir las condiciones exigidas en los apartados 1 y 2.

4 Deberá proyectarse una plaza de aparcamiento por cada dos viviendas en todos aquellos edificios que incluyan 6 viviendas o más. Dichas plazas podrán ser sustituidas por una zona de aparcamiento de bicicletas (dos aparcamientos de bicicletas por cada una de automóvil) y otras medidas de apoyo a vehículos no contaminantes, como la cesión de puntos públicos de recarga rápida de vehículos eléctricos o similares en fachada. Deberá justificarse asimismo la existencia de suficientes plazas públicas de aparcamientos en una zona de radio de 100 metros.

5 Las viviendas deberán cumplir con la normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios contenida en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado de fin de obra y/o boletín de la instalación, acompañados del preceptivo protocolo de pruebas de la instalación y todo ello sellado por la correspondiente Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Artículo 2.2.24. Régimen de promoción de las viviendas (E)

Según el régimen de promoción de las viviendas, se distinguen dos categorías:

- Vivienda de promoción libre (VL)

- Viviendas acogidas a un régimen de protección pública (VP)

El régimen de protección pública de carácter obligatorio deberá estar contenido en la ordenación de detalle de carácter gráfico o escrito de las correspondientes parcelas edificables.

Sección 4ª . USO INDUSTRIAL.

Artículo 2.2.25.- Uso industrial. Definición y pormenorización.

El uso global industrial (I) es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades de obtención y transformación de materias primas, así como a su preparación para posteriores transformaciones, envasado, transporte, distribución, venta al por mayor y almacenaje de productos materiales. Se incluyen así mismo en este uso las actividades encaminadas al desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología.

Cualquier local o edificio destinado a uso industrial deberá cumplir las determinaciones que le sean de aplicación a su actividad específica por la legislación vigente, y en particular, por la sectorial en materia de prevención de riesgos laborales, seguridad y salud en el trabajo, Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental, seguridad contra incendios en establecimientos industriales y cualquier otra normativa incidente en la actividad.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1.- Industrial de talleres, artesanal y pequeña industria (IT):

Corresponde a instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, destinada a producción artesanal o a reparación y tratamiento de bienes de consumo, y que por su entidad y por el tipo de actividad se pueden ubicar en áreas residenciales.

2- Industria de almacenaje (IA):

Corresponde a los usos industriales cuya superficie edificable en una parcela se destina únicamente al depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

3.- Industria de producción y transformación (IP):

Corresponde a aquellas instalaciones industriales dedicados a los procesos de obtención y transformación de materias primas que por las características o volumen de su actividad no se incluyen en las clases anteriormente señaladas.

Dentro de él se distinguen los siguientes usos específicos:

- Industria inocua (IPI), relativo a los usos industriales no clasificados como molestos, nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación ambiental.

- Industria molesta (IPM), corresponde a las actividades encuadradas en la categoría de molestas por la reglamentación ambiental.

- Industria nociva, insalubre o peligrosa (IPI), relativo a los usos industriales clasificados como nocivos, insalubres o peligrosos por la reglamentación ambiental.

Artículo 2.2.26.- Condiciones generales del uso industrial.

En la proyección de edificios y locales destinados a usos industriales, además del estricto cumplimiento de las condiciones ambientales señaladas en estas normas no se establecen condiciones adicionales a las establecidas en la reglamentación específica aplicable.

Artículo 2.2.27.- Industria de talleres, artesanal y pequeña industria. Condiciones particulares.

- Los edificios o locales destinados a este uso deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.

- No se autorizarán las instalaciones de este uso en plantas de sótano o semisótano.

Artículo 2.2.28.- Industria de almacenaje. Condiciones particulares.

1 Los locales de superficie inferior a 150 m^2 podrán situarse en zonas residenciales. Deberán tener acceso independiente y directo desde el exterior.

2 Los de superficie superior a 150 m^2 no vinculados a otro uso industrial deberán ubicarse en edificios exclusivos. En este caso se recomienda la disposición de una plaza de aparcamiento para cada 50 m^2 de instalación y un área exclusiva para carga y descarga de mercancías, de dimensiones suficientes, en el interior de la parcela o edificio.

Artículo 2.2.29.- Industria de producción. Condiciones particulares.

1 Deberán ubicarse en edificios de uso exclusivo.

2 Se recomienda la previsión de plazas de aparcamiento, con una dotación de una plaza por cada 100 m^2 de instalación. Dichas plazas podrán ser sustituidas por una zona de aparcamiento de bicicletas (dos aparcamientos de bicicletas por cada una de automóvil) y otras medidas de apoyo a vehículos no contaminantes, como la cesión de puntos públicos de recarga rápida de vehículos eléctricos o similares en fachada. Deberá justificarse asimismo la existencia de suficientes plazas públicas de aparcamientos en una zona de radio de 100 metros.

3 Se recomienda la disposición en el interior de la parcela o edificio de un área exclusiva, de dimensiones suficientes, para carga y descarga de mercancías.

Sección 5ª . USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 2.2.30.- Uso de equipamiento. Definición y pormenorización.

El uso pormenorizado Dotacional de Equipamiento (DE) corresponde a los locales, edificios o instalaciones que sirven para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y bienestar general, así como proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de tipo administrativo como de servicios. Pueden ser de carácter público o privado, teniendo en el primer caso consideración de dotación pública.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos específicos:

1.- Enseñanza (DE-ED): corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

2.- Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza o a la práctica deportiva y de cultura física, con o sin zona para espectadores.

3.- Equipo sanitario asistencial (DE-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general.

4.- Administrativo institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades que cubren los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. Incluye los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, tales como los de seguridad ciudadana, protección civil o bomberos.

5.- Infraestructuras-Servicios urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes; y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como cementerios, tanatorios o servicios de limpieza urbana, recogida de basuras y similares.

Artículo 2.2.31. Alcance de la calificación dotacional

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso asignado por el Plan se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

2. Ninguno de los usos dotacionales existentes en parcelas expresamente calificadas como dotacionales podrá ser sustituido por otro uso dotacional compatible sin mediar informe técnico

municipal en el que se justifique que tal dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio y así se acuerde por el Pleno de la Corporación Municipal.

3. Además de a la condición anterior, la sustitución de los usos dotacionales quedará sujeta a las limitaciones siguientes:

a) Los usos de equipamiento educativo, cultural-deportivo, sanitario-asistencial, y administrativo-institucional solo podrán sustituirse entre sí.

b) Los restantes usos específicos considerados en este Capítulo podrán ser sustituidos por cualquier otro de los incluidos en los usos pormenorizados Equipamiento y Zonas Verdes.

Artículo 2.2.32.- Uso de equipamiento educativo. Condiciones particulares.

Según los niveles educativos que se imparten, se distinguen los siguientes usos específicos detallados:

- Enseñanza Infantil (DEED-I)

- Enseñanza Primaria (DEED-P)

-Enseñanza Secundaria (DEED-S)

-Otras enseñanzas (DEED-O)

Los centros docentes tanto públicos como privados en que se desarrollen actividades de enseñanza oficial adecuarán sus características a las determinaciones que en cada momento dispongan los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

Artículo 2.2.33.- Uso de equipamiento cultural-deportivo. Condiciones particulares.

1 Según el tipo de instalaciones se distinguen los siguientes usos específicos detallados:

- Pistas descubiertas (DECD-P): corresponde a instalaciones al aire libre, de condiciones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.

- Estadios, pabellones y complejos (DECD-E): corresponde a instalaciones cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público, y a instalaciones abiertas dotadas de graderíos.

-Cultural (DECD-C): Corresponde a las instalaciones destinadas a la conservación, cultivo y transmisión del conocimiento, así como al mantenimiento y exhibición de elementos de índole intelectual, artística y creativa, tales como casas de cultura, bibliotecas, museos o salas de exposición. Se incluyen en este uso las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural, tales como teatros, cines o salas de concierto.

- Religioso (DECD-R): Corresponde a edificios o instalaciones destinadas al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa.

2 Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

3 Todos aquellos recintos o instalaciones en que puedan desarrollarse actividades con asistencia de espectadores, cumplirán las determinaciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4 Las dependencias del uso religioso destinadas a la estancia permanente de personas cumplirán las determinaciones establecidas en las presentes Normas para el uso residencial colectivo comunitario.

5 En edificios o locales de nueva planta se recomienda disponer una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de instalación. Esta dotación podrá modificarse según criterio municipal en función de las características concretas de la actividad, o ser sustituidas por una zona de aparcamiento de bicicletas (dos aparcamientos de bicicletas por cada una de automóvil) y otras medidas de apoyo a vehículos no contaminantes, como la cesión de puntos públicos de recarga rápida de vehículos eléctricos o similares en fachada. Deberá justificarse asimismo la existencia de suficientes plazas públicas de aparcamientos en una zona de radio de 100 metros.

Artículo 2.2.34.- Uso de equipamiento sanitario-asistencial. Condiciones particulares.

1 Según las características de los servicios ofrecidos se distinguen los siguientes usos específicos detallados:

- Bienestar social y Asistencial (DESA-B): Corresponde a los locales, edificios e instalaciones donde se desarrolla la prestación de servicios de ayuda y asistencia comunitaria a las personas de carácter no específicamente sanitaria, tales como guarderías, centros para la tercera edad, albergues y similares.

- Sanitario (DESA-S): Corresponde a las instalaciones destinadas a la atención de la salud pública. Comprende la prestación de asistencia médica, servicios quirúrgicos y de hospitalización de enfermos, tales como los hospitales o los centros de salud, excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

2 Todos los locales o instalaciones destinados a estos usos cumplirán las determinaciones específicas que les sean aplicables, en función de su actividad concreta, tanto por la normativa sectorial de la actividad, como por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como por las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo, normativa de protección contra incendios y demás legislación vigente.

3 Se recomienda que tengan acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.

4 Las guarderías infantiles, residencias, club de ancianos y hogares-club de ancianos habrán de cumplir la reglamentación específica que les sea aplicable establecida por la Consejería competente en la materia de la Junta de Extremadura.

Artículo 2.2.35.- Uso de equipamiento administrativo-institucional. Condiciones particulares.

1 Según las características de los servicios ofrecidos se distinguen los siguientes usos específicos detallados:

-Administrativo (DEAI-A)

- Matadero (DEAI-M)

-Seguridad (DEAI-S)

2 Las instalaciones destinadas al uso Administrativo se regirán por las condiciones particulares establecidas en estas Normas para el uso de oficinas o para los usos específicos a que se asimilen a las actividades concretas que desarrollen.

3 Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a seguridad o a matadero serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

4 Las dependencias del uso de seguridad destinadas a la estancia permanente de personas cumplirán las determinaciones establecidas en las presentes Normas para el uso residencial colectivo comunitario, o el de vivienda, en su caso.

Artículo 2.2.36.- Infraestructuras y Servicios urbanos. Condiciones particulares.

1 Según la actividad a que se destinen, se diferencian los siguientes usos específicos detallados:

- Cementerio (DEIS-C)
- Centros de Instalaciones (DEIS-FI)
- Áreas de servicio y gasolineras (DEIS-FCA)
- Colectores de saneamiento de aguas (DEIS-FS)
- Emisarios y redes de abastecimiento (DEIS-FA)
- Líneas eléctricas (DEIS-FE)
- Antenas y líneas de telecomunicaciones (DEIS-FRT)
- Líneas de Gas (DEIS-FG)
- Otras (DEIS-FO)

Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

Artículo 2.2.37.- Áreas de servicio y gasolineras. Condiciones particulares.

- En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señalare el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y actividades complementarias.

- Las gasolineras tendrán las características y condiciones que al respecto estén establecidas en la normativa y legislación sectorial que le sea de aplicación.

- La dotación y características de los puntos de recargas eléctricas situados en áreas de servicio o gasolineras se adaptarán a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Los servicios complementarios tanto de venta al pormenor como de equipamiento hotelero se ajustarán a lo establecido en estas Normas para dichos usos.

Artículo 2.2.38.- Red de saneamiento. Condiciones particulares.

- Su instalación será siempre subterránea y seguirá el trazado de la red viaria.

- Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento, o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 2.2.39.- Red de abastecimiento. Condiciones particulares.

- Su instalación será siempre subterránea, bajo acerado a una profundidad mínima de 0,60 metros y disponiéndose siempre a una cota superior a la de la red de saneamiento.

- Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

- En instalaciones de nueva creación se preverán bocas de riego en cuantía suficiente a las necesidades del área.

Artículo 2.2.40.- Red de energía eléctrica. Condiciones particulares.

- Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión que hayan de realizarse serán obligatoriamente subterráneas cuando transcurran por zonas urbanas.

- Los centros de transformación se ubicarán en locales situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos de los edificios o en el subsuelo de los espacios libres.

- Las condiciones técnicas de las instalaciones de las redes se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos para Baja o Alta Tensión que les sean aplicables.

Artículo 2.2.41.- Red de alumbrado público. Condiciones particulares.

- Las condiciones técnicas de la red se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos que le sean de aplicación.

- Las conducciones serán obligatoriamente subterráneas.

- Las luminarias, báculos y demás elementos adecuarán su composición a las de la zona en que se enclaven.

Artículo 2.2.42.- Red de telefonía y otras.

- Tanto la red de telefonía como otras infraestructuras no mencionadas expresamente adecuarán sus instalaciones a la reglamentación específica que les sea aplicable, y a las directrices municipales.

Sección 6ª USO TERCIARIO.

Artículo 2.2.43.- Uso terciario. Definición y pormenorización.

Es el que corresponde a los edificios y locales destinados a la prestación de servicios al público, empresas u organismos, o al comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Dentro de este uso se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1.- Comerciales (TC): corresponde a locales o edificios destinados al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares.

2.- Oficinas (TO): locales o edificios en que se desarrollan actividades de carácter privado cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los partiuculares.

Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

3.- Hotelero (TH): Aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

4.-Recreativo (TR): Aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, y similares.

Artículo 2.2.44.- Uso comercial. Especificidad y condiciones particulares.

1 Según su entidad y morfología se distinguen los siguientes usos específicos:

Local Comercial (TCL): comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos, que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

Centro Comercial (TCC): corresponde al conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

2 Las condiciones particulares a que deben atenerse los locales destinados al uso comercial son las siguientes:

- El acceso público a los edificios o locales de uso comercial se hará directamente desde el exterior, pudiendo compartir varios locales un único acceso, siempre que éste sea independiente de cualquier otro uso.

- Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

- La zona dedicada al público no podrá ubicarse en planta sótano o semisótano.

- Las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica de aplicación en cada caso.

- Cuando la zona de almacenaje supere los 50 m^2, ésta se regulará por las condiciones particulares del uso de almacén.

Artículo 2.2.45.- Uso de oficinas. Especificidad y condiciones particulares.

1 Atendiendo a la modalidad de prestación de servicios y a las características de los locales en que se desarrolla la actividad se distinguen los siguientes usos específicos:

- Despachos profesionales (TOD): aquellos destinados al uso de profesionales liberales de cualquier clase (abogados, procuradores, arquitectos, médicos, etc.).

- Empresas (TOE): corresponde a los centros en los que se realizan actividades de gestión o servicios administrativos de carácter privado, tales como bancos, cámaras, u otros similares.

- Sedes Institucionales (TOI): corresponde a las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, en que se desempeñan tareas de naturaleza administrativa.

2 Las condiciones particulares a que deben atenerse los locales destinados al uso de oficinas son las siguientes:

- El acceso público a los locales o galerías de distribución de los mismos se hará directamente desde el exterior, no pudiendo comunicar directamente dichas galerías con espacios destinados a usos residenciales.

Como excepción al apartado anterior se admiten los despachos profesionales anexos a las viviendas o incluidos en ellas.

- Los locales destinados a este uso habrán de cumplir, en cualquier caso, las determinaciones que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

Artículo 2.2.46.- Uso hotelero. Especificidad y condiciones particulares.

1 Según la modalidad y características de las actividades hoteleras se distinguen los siguientes usos específicos:

- Hoteles (THH): corresponde a los establecimientos dedicados de manera profesional y habitual a proporcionar habitación o residencia, mediante precio, con o sin servicios complementarios, y que están clasificados como hoteles por la reglamentación sectorial de esta actividad. Se incluyen en este grupo los hoteles-apartamentos.

- Pensiones y Hostales (THP): corresponde a los establecimientos que ofrecen alojamiento, mediante precio, con o sin otros servicios de carácter complementario, y que, tanto por la dimensión del establecimiento, como por la estructura, tipología o características de los servicios que ofrecen, son exceptuados de determinados requisitos exigidos para los hoteles en la normativa sectorial.
- Campamentos de turismo (THP): son los establecimientos de alojamiento turístico que, ocupando un espacio de terreno debidamente delimitado, dotado y acondicionado, se destinan a facilitar la ocupación, mediante precio, de quienes pretenden hacer vida al aire libre, durante un periodo de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables, así como aquellos elementos fijos debidamente autorizados por la reglamentación sectorial de la materia de que el campamento pudiera estar dotado.
- Turismo rural (THR): son los establecimientos donde se prestan servicios de alojamiento turístico, mediante precio, en el medio rural, en cualquiera de las modalidades contempladas por la normativa sectorial de esta actividad: casas rurales, agroturismo, apartamentos turísticos rurales y hoteles que obtengan la especialización de rural.
- Otros (THO): comprende los establecimientos turísticos extrahoteleros no incluidos en alguna de las categorías descritas en los apartados anteriores: villas vacacionales, albergues, centros o colonias escolares y similares.

2 Las condiciones particulares que deberán reunir los locales destinados a estos usos son las siguientes:

- Todas las dependencias de los establecimientos dedicados a estos usos se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones establecidas por la normativa sectorial.

Artículo 2.2.47.- Uso recreativo. Especificidad y condiciones particulares.

1 Según las características de la actividad se distinguen los siguientes usos específicos:

- Bares, mesones, tabernas, cafeterías, restaurantes y similares (TRB).

- Discotecas, salas de fiesta, salas de juego y otras actividades recreativas (TRD).

2 Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas o normativa específica vigente, así como las que en su caso pudieran corresponderles conforme a la Reglamentación de Autorizaciones y Comunicación Ambiental.

- El acceso público a ese tipo de locales se hará directamente desde el exterior.

- No se admitirá este uso en planta sótano o semisótano.

Sección 7ª USO DOTACIONAL DE COMUNICACIONES.

Artículo 2.2.48.- Uso Dotacional de comunicaciones y transportes (DC). Definición y pormenorización.

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

Atendiendo a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases o usos específicos:

- Red viaria (DC-R): espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.

- Garajes y Aparcamientos (DC-G): espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.

- Áreas de servicio (DC-A): Relativo a las edificaciones e instalaciones al servicio de la red viaria, tales como el abastecimiento de combustible, seguridad vial, túneles de lavado, servicios complementarios del automóvil y otros

- Red ferroviaria (DC-F): espacio que se destina al sistema de transporte ferroviario, convencional o de alta velocidad.

- Centros de transporte (DC-CT): Relativo a las instalaciones y edificios donde se produce el intercambio de personas o mercancías entre diferentes medios de transporte.

Artículo 2.2.49.- Red viaria. Clasificación y condiciones particulares.

1. A efectos de la aplicación de las condiciones pertinentes se consideran los siguientes rangos de vías:

1) Vías estructurantes: son las vías de alta capacidad para tráfico exclusivamente motorizado que estructuran el territorio del término, conectando con la red viaria supramunicipal.

2) Vías distribuidoras: son las de acceso a las distintas zonas del término y barrios, cuya función es canalizar los flujos de circulación desde el viario local hacia las vías de jerarquía superior.

3) Viario Local: son las calles de los barrios o sectores que aseguran el acceso a la residencia o actividad implantada en su ámbito.

4) Sendas peatonales: son las destinadas a la circulación de peatones, en las que está excluido el tráfico rodado salvo ocasionalmente el de los vehículos de servicio.

2 En el suelo urbano consolidado los planos de Calificación del Suelo determinan la amplitud y disposición de las vías. Los Estudios de Detalle, con el alcance establecido en la legislación urbanística, podrán completar esta ordenación, bien con la creación de nuevas vías públicas o bien con accesos para la ordenación interna de manzanas o parcelas.

En el suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo posterior y en el suelo urbanizable, el viario se proyectará con las dimensiones y características que se deriven de las

intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen y conforme a lo establecido en estas Normas Urbanísticas.

3 Todas las calles y plazas son de uso público, aunque la conservación y mantenimiento estuviera a cargo de los particulares.

4. Es compatible la existencia de viario público con subsuelo privado destinado preferentemente a aparcamientos. Dicha situación se regulará bien mediante constitución de servidumbre, o bien mediante concesión de explotación o, en su caso, derecho de superficie. En estos casos la conservación y mantenimiento estará a cargo de los particulares.

5 En el diseño de las nuevas vías urbanas se observarán las siguientes condiciones:

- El trazado o modificación de la red interurbana en cuanto a dimensiones y características se realizará de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica.

- Las características dimensionales de las redes urbanas e interiores serán las que se especifican en los planos de ordenación.

- Las redes interiores de nueva apertura se adaptarán a las siguientes dimensiones:

Vías peatonales; ancho mínimo 5 metros.

Vías de tráfico rodado: ancho mínimo 5 metros para vías de un sólo sentido. Para más de un carril 3,50 metros por cada uno.

- Las vías de nueva apertura de tráfico rodado deberán disponer de doble acerado de ancho no inferior a 1,50 metros.

- En las bandas de acerado de nueva creación será obligatoria la plantación de arbolado, con una dotación mínima de un árbol cada 5 metros.

- Siempre que sea posible se proyectarán carriles - bici al menos en las vías distribuidoras y en viario local principal de la zona o sector.

- Las edificaciones e instalaciones complementarias de la red viaria se adaptarán a su reglamentación específica, así como a las disposiciones del organismo competente y a las del Ayuntamiento.

- El trazado y ejecución de todos los espacios urbanos de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados en la legislación sobre Promoción de la Accesibilidad, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de la red viaria peatonal, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.

- En los espacios urbanos y vías públicas existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

- La pavimentación de las vías de menos de 5 metros de anchura se realizará sin efectuar cambios de nivel entre las zonas de tránsito peatonal y rodado, pudiendo diferenciarse ambas circulaciones mediante cambios en el color o la textura de los materiales empleados.

- En el ajardinamiento de estas zonas se evitará el empleo de especies exóticas invasoras, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras; prohibiéndose la introducción de cualquiera de las incluidas en dicho Catálogo. Se emplearán preferentemente especies autóctonas.

Artículo 2.2.50.- Uso de garajes y aparcamientos. Clasificación y condiciones particulares.

1 Corresponde este uso a aquellos lugares o instalaciones destinados a la estancia, conservación o reparación de vehículos automóviles.

Se consideran las siguientes clases:

- Aparcamiento en superficie: Corresponde a las áreas libres públicas o privadas destinadas a este uso.

- Aparcamiento cerrado: Corresponde a aquellos locales o edificaciones cerrados y cubiertos, públicos o privados, destinados al estacionamiento de vehículos automóviles, excluidos los garajes integrados en edificios de viviendas y destinados a sus usuarios, que podrán regirse por las condiciones que para los garajes se establezcan en la normativa sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas vigente en la fecha de solicitud de la licencia municipal de obras.

2 Los aparcamientos en superficie cumplirán las siguientes condiciones:

- Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán 2,50 por 5 metros.

- Las áreas destinadas a aparcamiento público o privado, deberán disponer de pasillos de circulación y maniobra de las siguientes dimensiones:

3 metros de ancho mínimo para aparcamientos en línea.

4 metros de ancho mínimo para aparcamientos en espina.

5 metros de ancho mínimo para aparcamientos en batería.

4,50, 5 y 6 metros, respectivamente, en pasillos con doble sentido de circulación.

- Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de promoción de la accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

3 Los aparcamientos cerrados cumplirán las siguientes condiciones:

- Sólo podrán ubicarse en planta baja, sótano o semisótano.

- Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en este capítulo, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a) Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b) Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

- Las dimensiones mínimas de cada plaza, así como las de los pasillos de circulación y maniobra serán las especificadas en el número anterior.

- La altura libre mínima será de 2,20 m.

- Para instalaciones de más de cinco plazas de aparcamiento se deberá proyectar acceso independiente y exclusivo.

- Los garajes de más de 50 plazas deberán disponer de un acceso bidireccional o dos accesos unidireccionales diferenciados.

- La anchura mínima del acceso será de 3 metros.

La misma anchura mínima será obligatoria para las rampas de acceso y comunicación. Éstas no podrán ser bidireccionales, y tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medida en la línea media. El radio de curvatura medido en el eje será superior a 6 metros.

- Los accesos rodados a los aparcamientos colectivos dispondrán de un espacio horizontal de espera, en el interior de la parcela e inmediato a la vía, con un fondo mínimo de 5 metros, una anchura igual a la del acceso y una pendiente del 5% como máximo.

- El acceso a los aparcamientos permitirá la entrada y salida frontal de los vehículos sin que haya que realizar maniobras de marcha atrás.

- Existirá al menos un acceso peatonal independiente. Para que un acceso peatonal contiguo al vial para vehículos se pueda considerar como independiente deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) su anchura será de 800 mm, como mínimo;

b) estará protegido, bien mediante barreras de protección de 800 mm de altura, como mínimo, o bien mediante pavimento a un nivel más elevado, en cuyo caso el desnivel estará protegido del riesgo de caídas y adecuadamente señalizado.

- En plantas de aparcamiento con capacidad mayor que 200 vehículos o con superficie mayor que 5.000 m^2, los itinerarios peatonales utilizables por el público (personas no familiarizadas con el edificio) se identificarán mediante pavimento diferenciado con pinturas o relieve, o bien dotando a dichas zonas de un nivel más elevado. Cuando dicho desnivel exceda de 550 mm, se protegerá del riesgo de caídas.

- Frente a las puertas que comunican el aparcamiento con otras zonas, dichos itinerarios se protegerán mediante la disposición de barreras situadas a una distancia de las puertas de 1.200 mm, como mínimo, y con una altura de 800 mm, como mínimo.

- Debe señalizarse, conforme a lo establecido en el código de la circulación:

a) el sentido de la circulación y las salidas;

b) la velocidad máxima de circulación de 20 km/h;

c) las zonas de tránsito y paso de peatones, en las vías o rampas de circulación y acceso;

Los aparcamientos a los que pueda acceder transporte pesado tendrán señalizado además los gálibos y las alturas limitadas.

- Las zonas destinadas a almacenamiento y a carga o descarga deben estar señalizadas y delimitadas mediante marcas viales o pinturas en el pavimento.

- Las pinturas o marcas utilizadas para la señalización horizontal o marcas viales serán de la resbaladicidad adecuada, determinada de acuerdo con lo especificado en la normativa específica de aplicación.

- En todos los casos, los locales destinados a este uso deberán cumplir con las determinaciones que le sean de aplicación de las normas de protección contra incendios, seguridad de utilización, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamentación de Autorizaciones y Comunicación Ambiental y demás legislación específica vigente en la fecha de solicitud de la licencia.

- Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

- Los puntos de recargas eléctricas podrán situarse en cualquier plaza de aparcamiento pública con autorización municipal, siempre que su uso o gestión se ceda al municipio.

Artículo 2.2.51.- Red ferroviaria. Clasificación y condiciones particulares.

1 Infraestructuras ferroviarias

En el conjunto de instalaciones que componen la red ferroviaria se diferencian las siguientes categorías:

• Línea ferroviaria de Alta Velocidad, que corresponde a los terrenos ocupados por las vías de soporte y su zona de servidumbre y protección.

• Línea ferroviaria convencional, que corresponde a los terrenos ocupados por las vías soporte y su zona de servidumbre y protección.

Las características que habrán de reunir los elementos integrantes de la red ferroviaria, así como las actuaciones que puedan llevarse a efecto en los terrenos destinados al uso ferroviario, o incluidos en su área de influencia, se regularán conforme a lo establecido en la reglamentación específica aplicable.

Sé prohíbe de forma genérica, de conformidad con la Ley del Sector Ferroviario, todo tipo de edificación o uso del suelo que no cuente con la previa autorización de la Administración competente, en los terrenos incluidos en la zona de protección de las vías delimitada por una línea paralela a cada lado de las mismas, trazada a una distancia de 70 metros desde las aristas exteriores de la explanación. A dichos efectos, hasta tanto no se produzca la solución y construcción alternativa al trazado de la línea ferroviaria convencional, se entenderá ajustada al Plan General el trazado actual.

En las áreas urbanas se impedirá el libre acceso a la línea ferroviaria mediante la disposición de vallas o barreras, y el cruce o paso de las zonas de viales por el tráfico peatonal o rodado se realizará a diferente nivel, aéreo o subterráneo, y en los puntos que se señalen al respecto.

2 Zonas de servicio

Las edificaciones e instalaciones destinadas a las estaciones de transporte de viajeros y terminales de transporte de mercancías estarán constituidas por:

• Vías principales y de servicio, incluyendo los elementos e instalaciones auxiliares precisas para su funcionamiento.

• Andenes de viajeros y de mercancías.

• Calzadas de los patios de viajeros y mercancías, comprendidos los accesos rodados y peatonales.

• Edificios utilizados por el servicio de infraestructuras, referido a los edificios destinados a posibilitar la regulación, funcionamiento y mantenimiento de la red, así como el almacenamiento, hangares y talleres de reparación.

• Instalaciones administrativas y de atención a los viajeros.

• Instalaciones, áreas y dependencias destinadas al depósito, carga y descarga de mercancías.

Las características que habrán de reunir las terminales se ajustarán a la normativa y legislación específica que le sea de aplicación así como a las características establecidas para los diferentes equipamientos de carácter complementario que puedan albergar para el adecuado funcionamiento de éstas

Artículo 2.2.52.- Centros de transporte. Clasificación y condiciones particulares.

En las edificaciones e instalaciones destinadas a las terminales de transporte urbano de cualquier clase se establecen los siguientes usos específicos:

• Terminal de viajeros (TTV), referida tanto a los andenes de recepción como a las áreas de servicio y espera.

• Terminal de mercancías (TTM), relativa a las áreas y dependencias destinadas al depósito, carga y descarga de mercancías.

Las características que habrán de reunir las terminales se ajustarán a la normativa y legislación específica que le sea de aplicación así como a las características establecidas para los diferentes equipamientos de carácter complementario que puedan albergar para el adecuado funcionamiento de éstas.

Las características de las edificaciones destinadas a los servicios complementarios de los centros de transporte se atendrán a la legislación y normativa específica que le sea de aplicación, así como a las condiciones que con carácter general se establecen para usos equivalentes en estas Normas

TÍTULO 3. ORDENACIÓN DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Capítulo 1. GENERALIDADES.

Artículo 3.1. 01. Elementos de la ordenación estructural.

Las determinaciones de ordenación estructural del territorio municipal de Casar de Cáceres son las siguientes:

• Las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.

• La clasificación del suelo, con determinación y delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.

• La delimitación indicativa del perímetro geométrico de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.

• El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas.

* Delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable y en las que se establecen en suelo urbano.

• Tratamiento y protección de los bienes de dominio público no municipal.

• Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.

• Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan, utilicen, manipulen o almacenen sustancias peligrosas.

• Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.

• Delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento y delimitación de los terrenos incluidos en las distintas categorías o grados de protección.

. Señalamiento de los usos dominantes, incompatibles e intensidades globales en el suelo urbano y en el urbanizable, así como la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores

• Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.

* Las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.

* Catálogo de Bienes Protegidos.

* La definición de las circunstancias y supuestos cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General.

Capítulo 2. DIRECTRICES.

Artículo 3.2.01.- Ocupación del territorio.

El Plan General Municipal define un modelo de ocupación del territorio basado en el mantenimiento de la actual estructura general del territorio municipal, determinada por el núcleo urbano principal, el secundario y los dos núcleos de segunda residencia, las redes de carreteras y caminos y el soporte físico, con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales. En consecuencia, se establecen las siguientes directrices de ocupación:

1ª Desarrollo y fomento del núcleo existente, mediante la definición del modelo de evolución urbana del mismo, regularización de la situación de los secundarios y el establecimiento de medidas para prevenir la formación de otros núcleos de población,

2ª Mantenimiento y potenciación de las características esenciales del soporte físico del término, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, la delimitación y protección de las zonas de especial interés y la protección general de los valores medioambientales.

Artículo 3.2.02.- Modelo de evolución urbana.

El Plan General propone para el núcleo urbano principal de Casar de Cáceres un modelo de crecimiento basado en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente y en la ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama y el control de su crecimiento.

El crecimiento en suelo urbanizable, además de asumir los previstos por el planeamiento anterior que se encuentran en situación de ejecución, se orienta hacia la formalización de la tendencia de expansión hacia el este y el sur, mediante la creación de suelo de uso residencial en dichas zonas.

Paralelamente, el Plan General propone el mantenimiento de la mayor parte de los suelos industriales existentes, tanto en el núcleo principal como en el Polígono Industrial Charca del Hambre que tiene como eje la travesía de la carretera N-630; así como la formalización de nuevos crecimientos de este uso en los terrenos situados al sureste del núcleo urbano.

El Plan General propone la regularización de los núcleos secundarios de segunda residencia de Monte del Casar y Los Chenoleses, estableciendo las medidas necesarias para viabilizar su completa urbanización, siguiendo el procedimiento regulado por la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX.

El modelo funcional propuesto se encamina a completar y mejorar los equipamientos existentes, manteniendo la ubicación de aquellos que demandan mayor superficie, e implantando nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

Artículo 3.2.03.- Reserva de suelo para dotaciones e infraestructuras.

El Plan General Municipal define la estructura general y orgánica del territorio a través del reconocimiento y planificación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos. Así mismo identifica y señala los equipamientos

públicos que integran la red básica dotacional y los que forman parte de red pormenorizada. La delimitación e identificación de estos elementos se contiene en los planos de ordenación números OE-8, OD-2 y OD-3

Capítulo 3. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Artículo 3.3.01.- Clases de suelo.

De conformidad con lo señalado en el artículo 8.2 de la LSOTEX, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 60 de la misma, el presente Plan General Municipal clasifica el suelo de la totalidad del término municipal de Casar de Cáceres en las siguientes clases:

- Suelo urbano (**SU**).

- Suelo urbanizable (**SUB**).

- Suelo no urbanizable(**SNU**).

A su vez, en cada una de estas clases se distinguen las siguientes categorías y subcategorías:

* En suelo urbano:

- Consolidado (**SU.C**)

- No consolidado (**SU.NC**).

* En suelo no urbanizable:

- Común. (**SNUC**)

- Protegido, en las variedades específicas Ambiental (**SNUP-A**), Natural (**SNUP-N**), y Cultural (**SNUP-C**).

- De Protección Estructural (**SNUP-E**).

- De Protección de Dotaciones de Infraestructuras y Equipamientos (**SNUP-D**).

La clasificación y, en su caso, la calificación urbanística del suelo constituye su división básica a efectos urbanísticos, determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son aplicables, vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

La delimitación y localización de cada una de las clases y categorías de suelo establecidas por el presente Plan se contiene en los planos de Ordenación OE-2, detallándose en los correspondientes apartados de estas normas urbanísticas las condiciones de ordenación que les son aplicables a los terrenos adscritos a cada una.

Artículo 3.3.02.- Suelo Urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que por reunir los requisitos establecidos en el artículo 9.1 de la LSOTEX, se delimitan en el plano nº OE.2 de Ordenación de este Plan General Municipal, identificado con las siglas **SU**

Se atribuye la condición de suelo urbano no consolidado, identificado con las siglas **SU.NC**, a los terrenos que el Plan incluye en unidades de actuación urbanizadora, atribuyéndose al resto la condición de suelo urbano consolidado (**SU.C**).

Artículo 3.3.03.- Suelo Urbanizable.

Constituyen el suelo urbanizable municipal los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo por su idoneidad para, mediante su urbanización, producir un desarrollo urbanístico ordenado racional y sostenible, en las condiciones prescritas por el artículo 10 de la LSOTEX. Todo ello en función de la adecuación de dichos terrenos al modelo de ocupación territorial y evolución urbana elegido.

En coherencia con este modelo, el Plan General propone como terrenos más idóneos para acoger usos residenciales los situados en la corona periférica oriental del núcleo urbano, traseras de la Ronda de los Llanos, así como, en la zona sur, los contiguos al sector "Portada Blanca". En ambos casos se trata de terrenos de topografía suave, favorablemente situados para acceder a las infraestructuras de saneamiento, y fácilmente integrables en el núcleo. En cuanto a las actividades industriales, además de algunos enclaves periféricos, se han considerado como más idóneos para este uso los terrenos situados al sureste del núcleo, en el ámbito de influencia del acceso a la autovía A-66.

Su localización y delimitación se refleja en el plano nº OE-1 de Ordenación de este Plan General, identificado con las siglas **SUB.**

Artículo 3.3.04.- Suelo No Urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la LSOTEX, el presente Plan General adscribe a dicha clase de suelo por concurrir en ellos alguna de las circunstancias establecidas en dicho artículo, y ser concordantes con el modelo de ocupación territorial y evolución urbana adoptados. La delimitación de estos suelos se refleja en el plano nº OE-1 de Ordenación, identificado con las siglas **SNU**, comprendiendo la totalidad del término municipal con exclusión de las áreas que corresponden a otras clases de suelo.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1 Suelo No Urbanizable Común (**SNUC**): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado. Dentro de esta categoría se incluyen los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Tratarse de terrenos inadecuados, considerándose como tales aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización.
- Tratarse de terrenos innecesarios, definiendo de esta forma aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollo previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

2 Suelo No Urbanizable Protegido, o de Protección, (**SNUP**): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades específicas:

- Suelo No Urbanizable de Protección Natural (**SNUP-N**) en su variedad de protección de Zepa y LIC (**SNUP-N**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (**SNUP-C**)
- Suelo No Urbanizable de Protección Estructural (**SNUP-E**): Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:
    - Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola **(SNUP-EA)**
    - Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Ganadera **(SNUP-EG)**
    - Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Dehesas **(SNUP-ED)**
- Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental (**SNUP-A**): Constituido por los terrenos que forman parte de los bienes de dominio público natural hidráulico y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad de protección ambiental hidráulica (**SNUP-AH**)
- Suelo No Urbanizable de Protección de Dotaciones de Infraestructuras y Equipamientos (**SNUP-D**): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones, así como por tener la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones y servidumbres para la protección de su integridad y funcionalidad. Se diferencian en él las variedades específicas de suelo no urbanizable de protección de dotaciones-equipamientos (**SNUP-DE**), y suelo no urbanizable de protección de dotaciones-infraestructuras (**SNUP-DI**)

Capítulo 4. SUELO URBANO. DIVISIÓN NORMATIVA.

Artículo 3.4.01.- Zonificación. Zonas de ordenación urbanística.

Atendiendo a las condiciones particulares de las características actuales del suelo clasificado como suelo urbano, referentes a su morfología urbana y grado de consolidación, así como a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso que el Plan General asigna a cada área homogénea, se distinguen las siguientes áreas normativas o zonas de ordenación urbanística (ZOU), delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE-2A:

* Zona de protección (**ZP)**: Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población. Para esta área de suelo urbano consolidado, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, a través de actuaciones tendentes a la recuperación o recomposición morfológica, así como la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

* Zonas de mantenimiento (**ZM**): Corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad, así como los terrenos recientemente incorporados al suelo urbano. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en estas zonas la mayor parte de las edificaciones industriales y de equipamiento comunitario del núcleo. El Plan General propone, para aquéllas que forman parte del suelo urbano consolidado, el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada; y en algunos casos, para zonas no consolidadas, una nueva ordenación urbanística.

* Zonas de desarrollo **(ZD)**: Son las áreas en las que se proyectan los crecimientos del núcleo. En suelo urbano se integran en esta zona los terrenos de las antiguas Unidades de Ejecución que no llegaron a desarrollarse totalmente.

* Zona Dotacional **(ZDOT)**: Comprende los terrenos, en su totalidad de propiedad municipal, situados junto a la margen oeste del Paseo de Extremadura, al sur del núcleo urbano, en los que en la actualidad se ubican las instalaciones deportivas de la población, así como los terrenos donde se emplazan las educativas y los espacios libres existentes y propuestos

* Zona de segunda residencial **(RUCI)**: Comprenden los terrenos que acogen las urbanizaciones Monte del Casar y Chenoleses.

Artículo 3.4.02. Desarrollo del suelo urbano.

Los terrenos incluidos en áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución debe tener lugar en unidades de actuación urbanizadora son los que se señalan en los planos de Ordenación OE-3, identificados con las siglas UA-U-nº.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, debiendo sus ámbitos ser identificados, o en su caso redelimitados, con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten.

Los Programas de Ejecución podrán redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los planes de ordenación urbanística, adecuándolas a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

Cuando, con los fines anteriores, las propuestas de redelimitación varíen en más o en menos el 10 % de la superficie del ámbito de los terrenos y/o supongan una división de la unidad de actuación preexistente, esta modificación tendrá carácter estructural y, por tanto, corresponderá su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura. Este porcentaje podrá superarse en los siguientes supuestos:

1) En el caso incorporación de infraestructuras públicas, en la superficie necesaria para su implantación.

2) En el caso previsto en el artículo 31.2.c). de la LSOTEX

Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

Las condiciones objetivas y los requerimientos que deben cumplirse para legitimar la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización son las que para cada unidad de actuación se detallan en las fichas incluidas en el Capítulo 10 del presente Título de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.4.03. ZP-01.Ficha resumen.

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="2">ZP-01. Zona de Protección</td></tr>
<tr><td colspan="2">Situación</td><td colspan="2">Zona central del suelo urbano</td></tr>
<tr><td colspan="2">Localización gráfica</td><td colspan="2">Plano OE2A. Hoja 1</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clasificación de suelo</td><td colspan="2">Urbano consolidado</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie estimada (m²s)</td><td colspan="2">280.058</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)</td><td colspan="2">475.636</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)</td><td colspan="2">1,70</td></tr>
<tr><td colspan="2">Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m2)</td><td colspan="2">-13.947</td></tr>
<tr><td colspan="2">Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)</td><td colspan="2">1,50 en tipología MC/II/RP
1,50 en tipología MC/II/RUE
2,50 en tipología MC/III/RP
1,00 en tipología TE</td></tr>
<tr><td rowspan="7">Usos globales</td><td></td><td>Uso global</td><td>Uso pormenorizado</td></tr>
<tr><td>Uso característico</td><td>Residencial</td><td>Plurifamiliar o unifamiliar</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Usos compatibles</td><td>Terciario</td><td></td></tr>
<tr><td>Industrial</td><td>Almacenaje (*)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Dotacional</td><td>Equipamientos</td></tr>
<tr><td>Comunicaciones</td></tr>
<tr><td>Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td>Producción</td></tr>
<tr><td colspan="4">Zonas Verdes</td></tr>
</table>

(*) De superficie construida inferior a 150 m²

Artículo 3.4.04. ZMI-01.Ficha resumen.

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="2">ZMI-01. Zona de Mantenimiento Industrial</td></tr>
<tr><td colspan="2">Situación</td><td colspan="2">Ronda de la Soledad</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clasificación de suelo</td><td colspan="2">Urbano consolidado</td></tr>
<tr><td colspan="2">Localización gráfica</td><td colspan="2">Plano OE2A. Hoja 1</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie estimada (m²s)</td><td colspan="2">4.263</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)</td><td colspan="2">3.400</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)</td><td colspan="2">0,80</td></tr>
<tr><td colspan="2">Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m2)</td><td colspan="2">-146</td></tr>
<tr><td colspan="2">Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)</td><td colspan="2">0,85 en tipología EAA
1,00 en tipología TE</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Usos globales</td><td></td><td>Uso global</td><td>Uso pormenorizado</td></tr>
<tr><td>Uso característico</td><td>Industrial</td><td>Almacenaje</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Usos compatibles</td><td>Industrial</td><td>Talleres, Artesanal y Pequeña Industria</td></tr>
<tr><td></td><td>Producción</td></tr>
<tr><td>Terciario</td><td></td></tr>
<tr><td>Dotacional</td><td>Equipamientos</td></tr>
<tr><td></td><td>Comunicaciones</td></tr>
<tr><td></td><td>Zonas Verdes</td></tr>
<tr><td>Usos prohibidos</td><td>Residencial</td><td></td></tr>
</table>

Artículo 3.4.05. ZMI-02.Ficha resumen.

Identificación		**ZMI-02. Zona de Mantenimiento Industrial**	
Situación		Ronda de la Soledad y calle Tenerías	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Clasificación de suelo		Urbano consolidado	
Superficie estimada (m^2s)		9.058	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		7.384	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,82	
Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m2)		1.168	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		0,85 en tipología EAA 1,00 en tipología TE	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Industrial y residencial	Almacenaje
	Usos compatibles	Industrial	Talleres, Artesanal y Pequeña Industria
			Producción
		Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Residencial	

Artículo 3.4.06. ZMI-03.Ficha resumen.

Identificación		**ZMI-03. Zona de Mantenimiento Industrial**	
Situación		Camino del Prado	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Clasificación de suelo		Urbano	
Superficie estimada (m^2s)		2.942	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		1.388	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,47	
Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m2)		-291	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		0,85 en tipología EAA 1,00 en tipología TE	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Industrial	Almacenaje
	Usos compatibles	Industrial	Talleres, Artesanal y Pequeña Industria
			Producción
		Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Residencial	

Artículo 3.4.07. ZMI-04.Ficha resumen.

Identificación		**ZMI-04. Zona de Mantenimiento Industrial**	
Situación		Calle Cerro de la Trinidad y Camino del Prado	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Clasificación de suelo		Urbano consolidado	
Superficie estimada (m^2s)		10.735	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		5.312	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,49	
Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m2)		-9.311	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		0,85 en tipología EAA 1,00 en tipología TE	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Industrial	Almacenaje
	Usos compatibles	Industrial	Talleres, Artesanal y Pequeña Industria
			Producción
		Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Residencial	

Artículo 3.4.08. ZMI-05.Ficha resumen.

Identificación		**ZMI-05. Zona de Mantenimiento Industrial**	
Situación		Sur de la Ronda de la Charca	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Clasificación de suelo		Urbano consolidado	
Superficie estimada (m^2s)		62.215	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		34.568	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,56	
Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m2)		-3.737	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		0,85 en tipología EAA 1,00 en tipología TE	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Industrial	Almacenaje
	Usos compatibles	Industrial	Talleres, Artesanal y Pequeña Industria
			Producción
		Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Residencial	

Artículo 3.4.09. ZMI-06.Ficha resumen.

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="2">ZMI-06. Zona de Mantenimiento Industrial</td></tr>
<tr><td colspan="2">Situación</td><td colspan="2">Ronda de los Llanos y Ronda Ejido de los Mártires</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clasificación de suelo</td><td colspan="2">Urbano</td></tr>
<tr><td colspan="2">Localización gráfica</td><td colspan="2">Plano OE2A. Hoja 1</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie estimada (m²s)</td><td colspan="2">16.553</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)</td><td colspan="2">11.924</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)</td><td colspan="2">0,72</td></tr>
<tr><td colspan="2">Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m2)</td><td colspan="2">-2.959</td></tr>
<tr><td colspan="2">Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)</td><td colspan="2">0,85 en tipología EAA
1,00 en tipología TE</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Usos globales</td><td></td><td>Uso global</td><td>Uso pormenorizado</td></tr>
<tr><td>Uso característico</td><td>Industrial</td><td>Almacenaje</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Usos compatibles</td><td rowspan="2">Industrial</td><td>Talleres, Artesanal y Pequeña Industria</td></tr>
<tr><td>Producción</td></tr>
<tr><td>Terciario</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">Dotacional</td><td>Equipamientos</td></tr>
<tr><td>Comunicaciones</td></tr>
<tr><td>Zonas Verdes</td></tr>
<tr><td>Usos prohibidos</td><td>Residencial</td><td></td></tr>
</table>

Artículo 3.4.10. ZMI-07.Ficha resumen.

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="2">ZMI-07. Zona de Mantenimiento Industrial</td></tr>
<tr><td colspan="2">Situación</td><td colspan="2">Polígono Industrial PERI Charca del Hambre. Zona oriental</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clasificación de suelo</td><td colspan="2">Urbano en ejecución</td></tr>
<tr><td colspan="2">Localización gráfica</td><td colspan="2">Plano OE2A. Hoja 2</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie estimada (m²s)</td><td colspan="2">498.615</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie máxima edificable usos lucrativos(m²t)</td><td colspan="2">La resultante de aplicar las condiciones establecidas por el PERI "Charca del Hambre" y las modificaciones vigentes en la fecha de entrada en vigor del PGM. Valor estimado: 392.225</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m²t/ m²s)</td><td colspan="2">Valor estimado: 0,79</td></tr>
<tr><td colspan="2">Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m2)</td><td colspan="2">0,00</td></tr>
<tr><td colspan="2">Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m²t/ m²s)</td><td colspan="2">1,00 en tipología EAA
1,00 en tipología TE</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Usos globales</td><td></td><td>Uso global</td><td>Uso pormenorizado</td></tr>
<tr><td>Uso característico</td><td>Industrial</td><td>Almacenaje</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Usos compatibles</td><td rowspan="2">Industrial</td><td>Talleres, Artesanal y Pequeña Industria</td></tr>
<tr><td>Producción</td></tr>
<tr><td>Terciario</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Dotacional</td><td>Equipamientos</td></tr>
<tr><td>Comunicaciones</td></tr>
<tr><td>Zonas Verdes</td></tr>
<tr><td>Usos prohibidos</td><td>Residencial</td><td></td></tr>
</table>

Artículo 3.4.11. ZMI-08.Ficha resumen.

Identificación		**ZMI-08. Zona de Mantenimiento Industrial**	
Situación		Polígono Industrial PERI Charca del Hambre. Zona occidental	
Clasificación de suelo		Urbano en ejecución	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 2	
Superficie estimada (m^2s)		172.817	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		La resultante de aplicar las condiciones establecidas por el PERI "Charca del Hambre" y las modificaciones vigentes en la fecha de entrada en vigor del PGM. Valor estimado: 157.543	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		Valor estimado: 0,91	
Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m2)		0,00	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		1,00 en tipología EAA 1,00 en tipología TE	
Condiciones particulares de las manzanas 197.2, 210 y 247		Las edificaciones podrán adosarse al lindero posterior de la parcela.	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Industrial	Almacenaje, Producción y Transformación
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Residencial	

Artículo 3.4.12. ZMR-01.Ficha resumen.

Identificación		**ZMR-01. Zona de Mantenimiento Residencial**	
Situación		Zonas periféricas casco antiguo	
Clasificación de suelo		Urbano consolidado	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja1	
Superficie estimada (m^2s)		334.902	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		311.386	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,93	
Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m2)		-11.066	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		2,50 en tipología MC/III/RP, salvo las siguientes: 2, 10, 11, 21.3, 30, y 61, que será 1,50 1,50 en tipología MC/II/RP 1,50 en tipología MC/II/RUE 1,50 en tipología MC/III/RUE 1,50 en tipología EAA/III/RUE 1,75 en tipología EAA/III/RP 1,50 en tipología EAA/II/RUE 1,00 en tipología TE	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar Unifamiliar
	Usos compatibles	Terciario	
		Industrial	Almacenaje (*)
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción

(*) De superficie construida inferior a 150 m^2

Artículo 3.4.13. ZMR-02.Ficha resumen.

Identificación		**ZMR-02. Zona de Mantenimiento Residencial**	
Situación		Núcleo de La Perala	
Clasificación de suelo		Urbano no consolidado	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		46.240	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		11.152	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,24	
Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m^2)		11.152	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		0,25 en tipología EAE/II/RP (*) 0,25 en tipología EAE/II/D	
(*) Salvo en parcelas existentes de superficie inferior a 500 m^2, en las que el coeficiente de edificabilidad será de 0,50 m^2t/ m^2s , o el preciso para la construcción de una edificación de 250 m^2 de superficie construida			
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar
	Usos compatibles	Residencial	Unifamiliar
		Terciario	
		Industrial	Almacenaje (*)
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción

(*) De superficie construida inferior a 150 m^2

Artículo 3.4.14. RUCI-01. Ficha resumen.

Identificación		**RUCI-01**	
Situación		Urbanización Monte del Casar	
Clasificación de suelo		Urbano no consolidado. D.A. 5ª LSOTEX	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hojas 1, 2 y 3	
Superficie estimada (m^2s)		1.278.055	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		76.750	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,06	
Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m^2)		No comparable. En el planeamiento anterior no se otorgaba edificabilidad por ser SNU.	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		Según cuadro adjunta	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción
		Residencial	Plurifamiliar

CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZONA RUCI-01.		
Nº MANZANA	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)**
198.2	EAE/II/RUE	0,14
200	EAE/II/RUE	0,13
201	EAE/II/RUE	0,06
202	EAE/II/RUE	0,06
203	EAE/II/RUE	0,05
204	EAE/II/RUE	0,08
205	EAE/II/RUE	0,07
206	EAE/II/RUE	0,04
207	EAE/II/RUE	0,07
208	EAE/II/RUE	0,07
209	EAE/II/RUE	0,40
212	EAE/II/RUE	0,10
213	EAE/II/RUE	0,09
214	EAE/II/RUE	0,06
215	EAE/II/RUE	0,05
216	EAE/II/RUE	0,08
217	EAE/II/RUE	0,06
218	EAE/II/RUE	0,08
219	EAE/II/RUE	0,06
220	EAE/II/RUE	0,06
221,1	EAE/II/RUE	0,15
222	EAE/II/RUE	0,14
226	EAE/II/RUE	0,11
227	EAE/II/RUE	0,02
228	EAE/II/RUE	0,07
229	EAE/II/RUE	0,06
230	EAE/II/RUE	0,05
231	EAE/II/RUE	0,06
233	EAE/II/RUE	0,06
237	EAE/II/RUE	0,05
238	EAE/II/RUE	0,06
241	EAE/II/RUE	0,06
242	EAE/II/RUE	0,07
243	EAE/II/RUE	0,05
244	EAE/II/RUE	0,10
245	EAE/II/RUE	0,06
246	EAE/II/RUE	0,04
250	EAE/II/RUE	0,03
251	EAE/II/RUE	0,04
252	EAE/II/RUE	0,06
255	EAE/II/RUE	0,03
256	EAE/II/RUE	0,05

Artículo 3.4.15. RUCI-02. Ficha resumen.

Identificación		**RUCI-02.**	
Situación		Urbanización Los Chenoleses	
Clasificación de suelo		Urbano no consolidado. D.A. 5ª LSOTEX	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 2	
Superficie estimada (m^2s)		415.938	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		21.451	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,05	
Incremento de superficie edificable en usos lucrativos respecto planeamiento anterior (m^2)		No comparable. En el planeamiento anterior no se otorgaba edificabilidad por ser SNU.	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		Según cuadro adjunta	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Unifamiliar
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción
		Residencial	Plurifamiliar

CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZONA RUCI-02.		
Nº MANZANA	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)**
265	EAE/II/RUE	0,06
266.1	EAE/II/RUE	0,06
267	EAE/II/RUE	0,06
195	EAE/II/RUE	0,05
196,1	EAE/II/RUE	0,10
197.1	TE/II/T	0,25

Artículo 3.4.16. ZDRU-01. Ficha resumen.

Identificación		**ZDRU-01. Zona de Desarrollo Residencial**	
Situación		Norte Ctra. Cuatro Lugares (UA/U-03)	
Clasificación de suelo		Urbano no consolidado	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		12.186	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		8.525	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,70	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		Según cuadro adjunto	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar
	Usos compatibles	Residencial	Unifamiliar
		Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción

CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDRU-01		
Nº MANZANA	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)**
105,2	MC/III/RP	0,90
108	MC/III/RP	0,85

Artículo 3.4.17. ZDRU-02. Ficha resumen.

Identificación		**ZDRU-02. Zona de Desarrollo Residencial**	
Situación		Paseo de Extremadura. UA/U-01	
Clasificación de suelo		Urbano no consolidado	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		17.774	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		15.432	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,8682	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		Según cuadro adjunto	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar y unifamiliar
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción

CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDRU-02			
Nº MANZANA PGM	**Nº Parcela ED**	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)**
160,2	M-8	TE/III/TH	1,50
160,3	M-6	MC/III/RP	1,50
160,4	M-4	MC/II/RUE	0,8625
161,1	M-2	MC/II/RUE	0,9153
161.1	M-3	MC/II/RUE	0,6388
162,1	M-7	TE/III/T	1,50
162,2	M-5	MC/II/RUE	0,7929
163	M-1	TE/II/DE	1,50

Artículo 3.4.18. ZDRU-03. Ficha resumen.

Identificación		**ZDRU-03. Zona de Desarrollo Residencial**	
Situación		Paseo de Extremadura. UA/U-02	
Clasificación de suelo		Urbano no consolidado	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		21.853	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		15.266	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,70	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		Según cuadro adjunto	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	unifamiliar
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción

CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDRU-01		
Nº MANZANA	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)**
164,0	MC/II/RUE	1,00
165	MC/II/RUE	1,00
167.1	TE/III/T	1,57

Artículo 3.4.18-bis. ZDRU-04. Ficha resumen.

Identificación		**ZDRU-04. Zona de Desarrollo Residencial**	
Situación		Paseo de Extremadura. UA/U-05	
Clasificación de suelo		Urbano no consolidado	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		1.555	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		1.089	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,70	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		Según cuadro adjunto	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Residencial	Plurifamiliar
	Usos compatibles	Residencial	Unifamiliar
		Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Industrial	Producción

CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDRU-01		
Nº MANZANA	**TIPOLOGIA/ALTURA/USO**	**EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)**
106.2	MC/III/RP	0,70

Artículo 3.4.19. ZDIU-01. Ficha resumen.

Identificación		**ZDIU-01 Zona de Desarrollo Industrial**	
Situación		Ronda Soledad. UA/U-04	
Clasificación de suelo		Urbano no consolidado	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		9.439	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		4.692,20	
Intensidad edificatoria global máxima en usos lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,49	
Coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta (m^2t/ m^2s)		Según cuadro adjunto	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Industrial	Almacenaje y Producción(*)
	Usos compatibles	Terciario	
		Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Residencial	

(*) Asimilable al uso Agropecuario definido en el artículo 138 de las normas urbanísticas de las anteriores normas subsidiarias de planeamiento municipal.

CUADRO INDICATIVO DE COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN LA ZDIU-01					
Nº MANZANA	**TIPOLOGIA/ ALTURA/USO**	**Nº Parcela NNSS (*)**	**Sup. edificable máx. (m^2t)**	**Ocupación. máx**	**EDIFICABILIDAD (m^2t/m^2s)**
12,3	EAA/I/IA	1	276,63	80%	0,80
	EAA/I/IA	2	284,98	80%	
	EAA/I/IA	3	285,27	80%	
12,1	EAA/I/IA	4	532,03	80%	1,00
	EAA/I/IA	5	371,00	80%	0,80
	EAA/I/IA	6	364,57	80%	
	EAA/I/IA	7	393,22	80%	
6	EAA/I/IA	8	590,74	80%	0,80
	EAA/I/IA	9	589,857	80%	
	EAA/I/IA	10	267,28	80%	
	EAA/I/IA	11	380,02	80%	
	EAA/I/IA	12	356,58	80%	

(*) Parcelación considerada en la modificación puntual de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Casar de Cáceres aprobada el 26/06/2014 (DOE 29/12/2014), así como en el Programa de Ejecución aprobado el 13/06/2017, en ejecución

Artículo 3.4.20. ZDOT-01. Ficha resumen.

Identificación		**DOT-01. Zona Dotacional**	
Situación		Ronda Ejido de Abajo	
Clasificación de suelo		Urbano	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		37.342	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		0	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m^2t/ m^2s)		1,00	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.21. ZDOT-02. Ficha resumen.

Identificación		**ZDOT-02. Zona Dotacional**	
Situación		Barriada Diputación	
Clasificación de suelo		Urbano	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		12.625	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		0	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m^2t/ m^2s)		1,20	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
		Residencial*	
	Usos prohibidos	Todos los demás	

* Al servicio del equipamiento.

Artículo 3.4.22. ZDOT-03. Ficha resumen.

Identificación		**ZDOT-03. Zona Dotacional**	
Situación		Paseo de Extremadura	
Clasificación de suelo		Urbano	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		58.504	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		0	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m^2t/ m^2s)		1,00	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.23. ZDOT-04. Ficha resumen.

Identificación		**ZDOT-04. Zona Dotacional**	
Situación		Charca del Casar	
Clasificación de suelo		Urbano	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		143.214	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		0	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,05	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Dotacional	Zonas Verdes
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.24. ZDOT-05. Ficha resumen.

Identificación		**ZDOT-05. Zona Dotacional**	
Situación		Plaza de toros	
Clasificación de suelo		Urbano	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		22.697	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		0	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m^2t/ m^2s)		1,00	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.25. ZDOT-06. Ficha resumen.

Identificación		**ZDOT-06. Zona Dotacional**	
Situación		Subestación y depósitos de agua junto ctra. Arroyo de la Luz	
Clasificación de suelo		Urbano	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 2	
Superficie estimada (m^2s)		7.206	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		0	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m^2t/ m^2s)		1,00	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.26. ZDOT-07. Ficha resumen.

Identificación		**ZDOT-07. Zona Dotacional**	
Situación		Entorno Charca Cojuge	
Clasificación de suelo		Urbano	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 2	
Superficie estimada (m^2s)		145.685	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		0	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m^2t/ m^2s)		0,10	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.27. ZDOT-08. Ficha resumen.

Identificación		**ZDOT-08. Zona Dotacional**	
Situación		Zona sur Laguna del Casar	
Clasificación de suelo		Urbano	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		65.557	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		0	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m^2t/ m^2s)		1,00	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.28. ZDOT-09. Ficha resumen.

Identificación		**ZDOT-09. Zona Dotacional**	
Situación		Zona norte Plaza de toros	
Clasificación de suelo		Urbano	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 1	
Superficie estimada (m^2s)		15.061	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		0	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m^2t/ m^2s)		1	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Dotacional	Equipamientos
	Usos compatibles	Dotacional	Equipamientos
			Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Artículo 3.4.29. ZDOT-10. Ficha resumen.

Identificación		**ZDOT-10. Zona Dotacional**	
Situación		Travesía Ctra. N-630. Polígono	
Clasificación de suelo		Urbano	
Localización gráfica		Plano OE2A. Hoja 2	
Superficie estimada (m^2s)		74.757	
Superficie máxima edificable usos lucrativos(m^2t)		0	
Intensidad edificatoria global máx. en usos no lucrativos (m^2t/ m^2s)		0	
Usos globales		**Uso global**	**Uso pormenorizado**
	Uso característico	Dotacional	Comunicaciones
		Dotacional	Comunicaciones
			Zonas Verdes
	Usos prohibidos	Todos los demás	

Capítulo 5.- SUELO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA.

Artículo 3.5.01.- Zonificación. Zonas de ordenación urbanística.

Atendiendo a las condiciones particulares de las características del suelo clasificado como suelo urbanizable, referentes a los usos y tipologías proyectados, así como a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso que el Plan General asigna a cada área homogénea, se distinguen las siguientes áreas normativas o zonas de ordenación urbanística (ZOU), delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE-2A:

* Zona de desarrollo residencial **(ZDR)**: Comprende las áreas de uso predominantemente residencial que el Plan General propone incorporar.

* Zona de desarrollo industrial **(ZDI)**: Comprende las áreas de uso predominantemente industrial que el Plan General propone incorporar.

El ámbito de cada zona coincide con el de cada uno de los sectores delimitados.

Artículo 3.5.02.- Delimitación de Sectores.

El Plan General asume los sectores de suelo apto para urbanizar establecidos por el planeamiento anterior y establece nuevos sectores de suelo urbanizable, que se identifican mediante las siglas SUB-nº. Su localización y delimitación se contiene en los planos de ordenación OE-3.

El perímetro geométrico de los sectores que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, debiendo sus ámbitos ser identificados, o en su caso redelimitados, con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten.

Las superficies, usos globales y compatibles así como las intensidades y densidades edificatorias máximas son las que para cada sector se detallan en las fichas incluidas en el Capítulo 10 del presente Título de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 3.5.03.- Desarrollo del suelo urbanizable.

El Plan General asume la ordenación detallada establecida para los sectores que se encuentran en situación de ejecución, pero no establece la ordenación detallada de los nuevos sectores delimitados. En consecuencia, la ordenación detallada de estos se llevará a cabo mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, que podrán tramitarse de forma independiente o integrados en los Programas de Ejecución que en su momento se desarrollen, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente.

Cada Plan Parcial comprenderá la total superficie de un sector delimitado, sin perjuicio de su posible división en varias unidades de actuación, y, en su caso, la superficie de sistemas generales interiores o anejos al sector, y su contenido se ajustará a las condiciones particulares de ordenación estructural y detallada establecidas por el Plan General para el sector objeto de la ordenación, y que se contienen, respectivamente, en las fichas incluidas en el Capítulo 10 del presente Título y en las del Capítulo 3 del Título 4 de estas Normas.

Artículo 3.5.04.- Ejecución del suelo urbanizable.

La ejecución de la urbanización prevista por el planeamiento en cada sector se llevará a cabo en régimen de unidades de actuación urbanizadora. El Plan General señala en cada uno de ellos, con carácter indicativo, el ámbito de la correspondiente unidad. La localización y delimitación de estas unidades se contiene en los planos de Ordenación OE-3, identificadas con las siglas UA-SUB-nº.

El perímetro geométrico de las unidades de actuación previstas que se contiene en dichos planos tiene carácter indicativo, pudiendo sus ámbitos ser divididos o redelimitados, en su caso, por los Planes Parciales, e identificados con carácter definitivo por los Programas de Ejecución que en su momento se tramiten, conforme a los requisitos y procedimientos señalados por la legislación urbanística vigente.

Los Programas de Ejecución podrán redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los planes de ordenación urbanística, adecuándolas a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

Cuando, con los fines anteriores, las propuestas de redelimitación varíen en más o en menos el 10 % de la superficie del ámbito de los terrenos y/o supongan una división de la unidad de actuación preexistente, esta modificación tendrá carácter estructural y, por tanto, corresponderá su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma de Extremadura. Este porcentaje podrá superarse en los siguientes supuestos:

1) En el caso de incorporación de infraestructuras públicas, en la superficie necesaria para su implantación.

2) En el caso previsto en el artículo 31.2.c). de la LSOTEX

Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

Las condiciones objetivas y los requerimientos que deben cumplirse para legitimar la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización son las que para la unidad de actuación se detallan en las fichas incluidas en el Capítulo 10 del presente Título de estas Normas Urbanísticas, y las que en su caso señalen los Planes Parciales de Ordenación.

Capítulo 6.- SUELO NO URBANIZABLE. DIVISIÓN NORMATIVA.

Artículo 3.6.01.- División normativa.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, el Plan General establece las siguientes categorías:

1 Suelo no Urbanizable común (**SNUC**): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.

2 Suelo no urbanizable de protección (**SNUP**): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades o subcategorías:

- Suelo no urbanizable de protección natural (**SNUP-N**) en su variedad de protección de Zepa y ZEC. Dentro de esta categoría se distinguen a su vez las siguientes variedades específicas:
    - Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes general (**SNUP-NG**
    - Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes compatible (**SNUP-NC**)
    - Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes limitado (**SNUP-NL**)
    - Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes restringido (**SNUP-NR**)
    - Suelo no urbanizable de protección natural de ZEC (**SNUP-NZ**)
- Suelo no urbanizable de protección cultural (**SNUP-C**), con las siguientes variedades:

  Suelo no urbanizable de protección cultural arqueológica (**SNUP-CA**)

  Suelo no urbanizable de protección cultural elementos arquitectónicos (**SNUP-CArq**)
- Suelo no urbanizable de protección estructural (**SNUP-E**): Constituido por los terrenos preservados por el presente Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:
    - Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola **(SNUP-EA)**

- Suelo no urbanizable de protección estructural ganadera **(SNUP-EG)**
- Suelo no urbanizable de protección estructural dehesas **(SNUP-ED)**

- Suelo no urbanizable de protección ambiental (**SNUP-A**), en la variedad

  Suelo no urbanizable de protección ambiental hidráulica (**SNUP-AH**)

- Suelo no urbanizable de protección de dotaciones (**SNU-PD**): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades específicas:
  - Suelo no urbanizable de protección de dotaciones de infraestructuras (**SNUP-DI**): en el que se incluyen los suelos afectados por la legislación sectorial de transporte (carreteras, caminos, ~~vías pecuarias~~ y ferrocarriles) y energía eléctrica
  - Suelo no urbanizable de protección de dotaciones de equipamientos (**SNUP-DE**)

La localización y delimitación de cada una de estas áreas se contiene en los planos de Ordenación Estructural OE-2.

Capítulo 7.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANO.

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES.

Subsección 1ª.- EXIGENCIAS BÁSICAS DE CALIDAD.

Artículo 3.7.01.- Exigencias básicas de seguridad estructural.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de seguridad estructural que les sean exigibles por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Artículo 3.7.02.- Exigencias básicas de seguridad en caso de incendio.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de seguridad en caso de incendio que les sean exigibles por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Artículo 3.7.03.- Exigencias básicas de seguridad de utilización.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de seguridad de utilización que les sean exigibles por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Artículo 3.7.04.- Exigencias básicas de salubridad.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de salubridad que les sean exigibles por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Artículo 3.7.05.- Exigencias básicas de protección frente al ruido.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de protección frente al ruido que les sean exigibles por la reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Artículo 3.7.06.- Exigencias básicas de ahorro de energía.

Todo edificio deberá contar con instalación de distribución de energía eléctrica, conectada a la red general o a sistemas generadores propios. La potencia y características de la instalación se adaptarán al uso a que se destine la edificación.

Las instalaciones se realizarán según lo especificado por la reglamentación vigente de aplicación.

Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con las condiciones básicas de ahorro de energía que les sean exigibles por la

reglamentación vigente en la materia, y en particular por el Código Técnico de la Edificación, las Normas Básicas de Edificación, y cualesquiera otra normativa sectorial incidente.

Subsección 2ª. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD.

Artículo 3.7.07.- Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan, así como las ya construidas que sean objeto de obras de reforma sustancial, deberán reunir las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas por la normativa vigente en la materia en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

Dispondrán de las infraestructuras comunes en materia de telecomunicación a que se refiere el artículo 2.2.23 de esta normativa.

Artículo 3.7.08.- Condiciones de accesibilidad.

El trazado y ejecución de todos los edificios de nueva planta, tanto de uso público como privado, cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación según la normativa sectorial en materia de promoción de la accesibilidad vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

La reforma y rehabilitación de los edificios, tanto de uso público como privado se regirán por los criterios establecidos en la reglamentación citada en el apartado anterior.

Subsección 3ª. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 3.7.09.- Condiciones generales. Ordenanzas medioambientales.

En general todas las actividades que se realicen en edificios o terrenos del término municipal habrán de desarrollarse de modo que no se produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionen daños a los bienes públicos o privados o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

Para garantizar la conservación y mejora de las condiciones medioambientales en el territorio municipal, además de las limitaciones derivadas de la legislación específica aplicable a cada actividad, habrán de observarse las determinaciones contenidas en los artículos subsiguientes.

Artículo 3.7.10.- Protección de la vegetación.

Tanto el arbolado como las áreas ajardinadas existentes, aun cuando no fueren calificadas como zonas verdes, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Cuando fuere preciso eliminar parte del arbolado se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren, empleándose especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación.

Si se presume que algún ejemplar concreto de árbol, autóctono o no, posee características singulares o destacables que lo haga especialmente representativo, se prohibirá cualquier intervención sobre el mismo, salvo que medio informe previo favorable del órgano competente de la Junta de Extremadura.

Con carácter general en las nuevas plantaciones de árboles, arbustos o áreas ajardinadas se procurará la utilización de especies autóctonas, restringiéndose en la mayor medida posible la plantación de las que requieran excesiva cantidad de agua.

En el ajardinamiento de estas zonas se evitará el empleo de especies exóticas invasoras, de acuerdo a lo establecido en el Real Decreto 360/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras; prohibiéndose la introducción de cualquiera de las incluidas en dicho Catálogo. Se emplearán preferentemente especies autóctonas.

Artículo 3.7.11.- Conservación del agua.

Con carácter general, el consumo del agua deberá racionalizarse, para lo cual las instalaciones de distribución y puntos de consumo deben mantenerse en perfectas condiciones de uso, evitándose en lo posible pérdidas y fugas en las redes. Las piscinas, albercas, estanques y fuentes ornamentales, tanto públicas como privadas dispondrán de sistemas de reutilización de las aguas.

Artículo 3.7.12.- Contaminación lumínica

Las luminarias instaladas en los espacios exteriores, tanto públicos como privados deberán garantizar que el haz luminoso no produzca perturbaciones que impidan u obstaculicen la contemplación del firmamento nocturno o produzcan deslumbramientos.

No podrán autorizarse instalaciones o edificaciones que deban disponer de elementos construidos con materiales reflectantes sin que quede debidamente acreditado que los haces luminosos resultantes no resultan visibles desde las áreas habitadas o las plataformas de las carreteras.

Subsección 4ª. CONDICIONES DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.7.13.- Protección del patrimonio.

Serán objeto de protección especial aquellos bienes naturales o artificiales que por sus especiales valores físicos, estéticos, paisajísticos, artísticos o arquitectónicos constituyen el patrimonio heredado del municipio.

Los bienes que integran el patrimonio urbano (edificios, conjuntos de calles, plazas y otros elementos urbanos de especial interés), son objeto de inclusión en el Catálogo de elementos protegidos que complementa al presente Plan General Municipal, en el que se enumeran, definen y regulan los grados de protección.

El patrimonio rural objeto de protección especial por este Plan General está constituido por aquellas áreas o elementos que por sus características naturales, paisajísticas, científicas, arqueológicas, etnológicas, agrícolas, pecuarias o forestales deben preservarse especialmente.

Artículo 3.7.14.- Protección del patrimonio arqueológico.

1 Protección del patrimonio arqueológico con carácter genérico. (Patrimonio arqueológico subyacente no detectado).

Los hallazgos de restos con valor arqueológico realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente, el ayuntamiento que tenga noticias de tales hallazgos informará a la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

En cuanto al patrimonio arqueológico no detectado, se tendrá en cuenta lo siguiente: En el caso de que durante los movimientos de tierra o cualesquiera otras obras a realizar se detectara la presencia de restos arqueológicos, deberán ser paralizados inmediatamente los trabajos, poniendo en conocimiento de la Dirección General de Patrimonio Cultural los hechos en los términos fijados por el artículo 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2 Protección del patrimonio arqueológico en suelo urbano o urbanizable.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en los yacimientos arqueológicos que puedan hallarse en el ámbito de este plan general en suelo urbano o urbanizable deberá ir precedida de una evaluación arqueológica consistente en una prospección arqueológica y sondeos mecánicos o manuales, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos arqueológicos. Dichos trabajos serán dirigidos por personal cualificado previa presentación de proyecto y autorización administrativa correspondiente. Del informe emitido a raíz de esta actuación la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes que, de manera preferente, establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

3 Protección del patrimonio arqueológico en suelo no urbanizable.

Respecto a los enclaves señalados como yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo de este Plan General, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, quedando prohibidas todo tipo de actuaciones que pudiesen afectar a su total protección.

Dichos enclaves tendrán la consideración de suelo no urbanizable de de especial protección arqueológica, con nivel de protección integral, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo la rasante natural del terreno sin el informe positivo del órgano competente de la Junta de Extremadura.

En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos arqueológicos se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con

carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización por la Dirección General de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

Las subsolaciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destoconamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

Capítulo 8.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.8.01.- Exigencias básicas de calidad.

Todas las edificaciones cumplirán con las exigencias básicas de calidad determinadas en la Subsección 1ª de la Sección 1ª del Capítulo 7 de este Título.

Artículo 3.8.02.- Condiciones de habitabilidad y accesibilidad.

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones de habitabilidad y accesibilidad determinadas en la Subsección 2ª de la Sección 1ª del Capítulo 7 de este Título.

Artículo 3.8.03.- Condiciones medio ambientales.

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones medioambientales determinadas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 7 de este Título.

Artículo 3.8.04.- Condiciones de protección.

Todas las edificaciones cumplirán con las condiciones de protección determinadas en la Subsección 4ª de la Sección 1ª del Capítulo 7 de este Título.

Capítulo 9.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES.

Subsección 1ª CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 3.9.01.- Usos y actividades permitidos en el suelo no urbanizable.

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, y con las limitaciones que para cada una se contienen en el presente Capítulo, podrán realizarse los siguientes actos:

- Los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, realizados de conformidad con las limitaciones y condiciones establecidas en el artículo 13.2.a) de la LSOTEX.
- Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos en el artículo 3.9.03.
- Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.
- Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, siempre que cumplan las condiciones establecidas por la normativa reguladora de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos vigente en la fecha de emisión de la correspondiente autorización administrativa.
- La reposición de muros previamente existentes y la de los elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores de edificaciones existentes, así como la reforma o rehabilitación de estas últimas, siempre que, en este último caso, no alteren la tipología edificatoria, y no comporten incremento de la superficie construida originaria, ni afecten a elementos estructurales.
- La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- Los actos sujetos a autorización sectorial o calificación urbanística previa que se definen en la Subsección 2ª de este Capítulo.

Con carácter general, los usos y actividades autorizados en esta clase de suelo se realizarán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la LSOTEX.

Artículo 3.9.02.- Condiciones generales de la edificación y uso del suelo. Requisitos de los proyectos técnicos.

En todas las categorías del suelo no urbanizable establecidas en el presente Plan General, la regulación de las condiciones generales de la edificación y uso del suelo no limitadas en las

condiciones particulares que a continuación se detallan se regirán por las establecidas en el Capítulo VII de este Título.

Con carácter general, todas las edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que estén situadas y armonizar con el mismo, no permitiéndose que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure las perspectivas del núcleo e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

Los proyectos técnicos que definan las obras o actividades en esta clase de suelo deberán ajustarse a los requisitos sustantivos y documentales que para cada tipo de obra se indican a continuación:

1 Obras de edificación.

Los proyectos de obras que tengan la consideración legal de edificación, según la legislación de ordenación de la edificación o normativa sectorial vigente en la fecha de solicitud de la calificación urbanística, tendrán el contenido sustantivo y documental establecido por dicha legislación.

2 Otras obras.

El contenido documental de los proyectos técnicos aportados deberá ser el requerido por la legislación reguladora de la edificación, debiendo acompañarse de cuantos otros documentos sean legalmente exigibles, según su objeto específico.

3 Actividades e instalaciones.

Los proyectos de actividades o de instalaciones vendrán suscritos por técnico competente, deberán ser suficientes para la ejecución de los actos proyectados, y contendrán la documentación precisa para la descripción de la actividad a implantar o la instalación a efectuar; que como mínimo será la siguiente:

a) Memoria descriptiva y justificativa de las actividades o instalaciones proyectadas, con justificación de la adecuación de la actividad a desarrollar respecto a la normativa urbanística y específica que le sea aplicable.

b) Planos de situación urbanística y catastral de la finca afectada, redactados como mínimo a escala 1/10.000; y los planos o soportes gráficos necesarios para la definición de las actuaciones proyectadas.

c) Valoración de las actuaciones proyectadas.

Cualquiera que sea el tipo de obra a que se refieran, los proyectos deberán contener previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados. En caso de existir tierra vegetal, se acopiará para su uso posterior en los espacios libres.

Artículo 3.9.03.- Condiciones de segregación de terrenos.

Las segregaciones y divisiones de fincas en el suelo no urbanizable habrán de ajustarse a los siguientes requisitos:

- La superficie de las fincas resultantes no podrá ser inferior a la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria. Se exceptúan de esta condición las segregaciones y divisiones de fincas en las que alguna de las parcelas resultantes tenga un destino urbanístico, en cuyo caso, la superficie de esta no será inferior a 15.000 m^2. Se exceptúan igualmente las segregaciones y divisiones de fincas contempladas en la legislación vigente en materia de modernización de explotaciones agrícolas.

Artículo 3.9.04.- Clases de usos

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

a) Usos característicos. Son aquellos que, previa licencia municipal, en su caso, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos compatibles. Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, calificación urbanística o autorización sectorial correspondiente, pueden implantarse en esa clase de suelo, acreditando que territorialmente son admisibles en relación con las normas de protección de carácter general y específicas para dicha clase de suelo no urbanizable.

c) Usos prohibidos. Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida o no expresamente permitida, en su caso.

Subsección 2ª: USOS Y ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE. DEFINICIÓN.

Artículo 3.9.05. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos biológicos.

1. Talas y labores de conservación: Se consideran como tales las actuaciones previstas en los planes sectoriales para la consecución de las funciones de los terrenos forestales.

2. Tala de transformación: Se define así el derribo o abatimiento de árboles o masas forestales, o su eliminación por cualquier medio, a efectos de producir el cambio de uso forestal por otro. Requiere autorización sectorial del órgano competente en la materia.

3. Cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero: Son todas aquellas cercas que por sus materiales y/o diseño supongan una barrera que dificulte la libre circulación de la fauna. Se incluyen, entre otras, dentro de esta categoría, las cercas de malla.

4. Desmontes, aterramientos, rellenos: En general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la topografía, la cubierta vegetal y la capa edáfica del suelo, alterando o no sus características.

5. Captaciones de agua: Se consideran aquí aquellas obras y/o instalaciones cuyo objeto es el de posibilitar o lograr captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

6. Obras o instalaciones anejas a la explotación: Se incluyen en esta denominación las casetas para almacenamiento de aperos de labranza así como aquellas otras instalaciones o

edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos y maquinaria, así como cuadras, establos, vaquerías, granjas, etc., no destinadas a la producción comercial.

7. Obras o instalaciones para la primera transformación de productos de la explotación.: Se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación y embalaje de productos; siempre y cuando se hallen al servicio exclusivo de la explotación dentro de la cual se emplacen.

8. Invernaderos.: Construcciones o instalaciones fijas o semipermanentes para el abrigo de cultivos.

9. Establos, granjas avícolas y similares.: Se incluyen aquí aquellas construcciones destinadas a la estabulación de animales con carácter intensivo.

10. Piscifactorías.: Obras o instalaciones necesarias para la cría de peces en estanques, viveros etc.

11. Infraestructuras de servicio a la explotación.: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión entre determinadas explotaciones y los Sistemas Generales que les sirven o pueden servirles.

12. Vertedero de residuos orgánicos ligado a la explotación.: Son aquellos usos y/o adecuaciones para el vertido de residuos orgánicos (sólidos o líquidos) de una determinada explotación que en la misma se desarrolle.

Artículo 3.9.06. Actividades relacionadas con la explotación de los recursos mineros.

1. Extracción de arenas o áridos.: Movimiento de tierras para la extracción de arenas y áridos de todo tipo.

2. Extracciones mineras a cielo abierto.: Excavaciones a cielo abierto para la extracción de minerales, empleando técnicas mineras, entendiendo por tales cualquiera de las siguientes: uso de explosivos, cortas, tajos o bancos de más de 3 m o el empleo de cualquier clase de maquinaria específica.

3. Extracciones mineras subterráneas.: Excavaciones subterráneas para la extracción de minerales.

4. Instalaciones anejas a la explotación: Comprende las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

5. Infraestructuras de servicio: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación minera.

6. Vertidos de residuos.: Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad minera.

Artículo 3.9.07.- Construcciones y edificaciones industriales

1. Almacenes de productos no primarios: Comprenden los terrenos y establecimientos para el almacenaje de productos diversos, incluyendo los destinados al abastecimiento de las actividades agrarias o similares.

2. Industrias incompatibles en el medio urbano: Se incluyen aquí todos aquellos establecimientos en los que se desarrollan actividades industriales clasificadas como nocivas o insalubres por la normativa sectorial de aplicación, y que por esta razón requieren condiciones de aislamiento impropias del medio urbano.

3. Instalaciones industriales ligadas a recursos primarios: Comprende todas las industrias de transformación de los productos primarios obtenidos a través del aprovechamiento económico de los recursos territoriales del entorno. No se incluyen dentro de esta categoría las instalaciones para la primera transformación de productos al servicio de una sola explotación.

4. Infraestructura de servicios.: Se refiere a aquellas obras infraestructurales necesarias para el desarrollo de determinada actividad industrial.

5. Vertidos de residuos.: Usos o adecuaciones para el vertido de residuos de la actividad industrial.

Artículo 3.9.08.- Actividades de carácter turístico-recreativo

1. Adecuaciones naturalistas.: Incluye obras y/o 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.

2. Adecuaciones recreativas.**:** 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. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

3. Parque rural.: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural y destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

4. Instalaciones deportivas en el medio rural.: Conjunto integrado de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes. Pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores.

5. Parque de atracciones.: Conjunto de instalaciones y artefactos, fijos o transportables, destinados a juegos o entretenimiento, en general realizados al aire libre.

6. Albergues de carácter social.: Conjunto de obras e instalaciones emplazadas en el medio rural a fin de permitir el alojamiento, en general en tiendas de campaña, a efectos del desarrollo de actividades pedagógicas o similares. Pueden suponer un reducido núcleo de instalaciones de servicio, en general de carácter no permanente.

7. Campamentos de turismo.

8. Instalaciones no permanentes de restauración.: Denominadas generalmente chiringuitos o merenderos, comportan obras o instalaciones no permanentes, de reducidas dimensiones para la venta de bebidas o comidas. Suponen en general el acondicionamiento de terrazas u otros espacios exteriores integrados en el medio, propios para el desarrollo de actividades lúdicas de restauración.

9. Instalaciones permanentes de restauración.: En general casas de comidas o bebidas que comportan instalaciones de carácter permanente. Incluye discotecas, pubs o similares.

10. Instalaciones hoteleras.: Los establecimientos regulados como tales por su normativa sectorial.

11. Usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, cuya situación urbanística legal lo posibilite.

Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.

Artículo 3.9.09. Equipamientos colectivos.

Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios, de promoción pública o privada, destinados a la implantación de equipamientos colectivos que deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría los edificios vinculados a la defensa nacional; los centros sanitarios especiales y los centros de enseñanza o de interpretación del medio natural. Se distinguen, a efectos de su autorización, los que estén ligados al medio de los que no lo estén.

Artículo 3.9.10.- Actividades de carácter infraestructural

1. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública.: De carácter temporal, previstas en el proyecto unitario, que normalmente no precisan cimentación en masa y ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables y cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentra vinculada.

2. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: De carácter permanente y previstas en un proyecto unitario, se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

3. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera.: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las estaciones de servicio, básculas de pesaje, instalaciones de ITV y los puntos de socorro en el caso de las carreteras, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

4. Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones: Se entienden como tales todas aquellas instalaciones como antenas, repetidores de ondas hertzianas, estaciones de seguimiento de satélites, etc., que son necesarias para el normal funcionamiento del sistema de telecomunicaciones.

5. Instalación o construcción de infraestructura energética.: Se incluyen en este concepto las líneas de transporte de energía eléctrica de alta y media tensión y las subestaciones de transformación. No se incluye la red de distribución en baja tensión y sus instalaciones anejas.

6. Instalaciones o construcción del sistema general de abastecimiento o saneamiento de agua.: Comprende esta categoría todas las infraestructuras o instalaciones constitutivas de los sistemas generales de abastecimiento y saneamiento, tales como tuberías de conducción, canales de abastecimiento, plantas de tratamiento de aguas, colectores y plantas depuradoras. No se incluyen las instalaciones necesarias para el funcionamiento de las obras, infraestructuras y edificaciones permitidas.

7. Obras de protección hidrológica.: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos, riberas, construcción de pequeños azudes, etc.) en defensa del suelo.

8. Vertederos de residuos sólidos e instalaciones anejas.: Espacio acotado para uso de depósito de residuos inertes industriales o agrarios, escombros y tierras. Se entiende dentro del mismo concepto las instalaciones anejas de mantenimiento, selección y tratamiento de dichos residuos. No se incluyen los depósitos de residuos sólidos urbanos, los industriales o agro-ganaderos activos, tóxicos o vaporizables.

9. Instalaciones o construcciones para el depósito, recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos , industriales o agro-ganaderos activos, tóxicos o vaporizables.

Artículo 3.9.11.- Construcciones residenciales aisladas

1. Vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero: Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo propietario ostenta la actividad agraria principal. Dentro del mismo concepto se incluyen las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos de estas edificaciones, tales como garaje, habitaciones de almacenamiento, lagares y hornos familiares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.: Se entiende como tal el edificio residencial de uso permanente o temporal previsto en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a infraestructuras territoriales.

3. Vivienda guardería de complejos en el medio rural.: Incluye los edificios residenciales de uso permanente o temporal previstos en proyecto con la finalidad exclusiva de atención a edificios públicos singulares.

4. Vivienda familiar autónoma.: Edificio aislado residencial de carácter unifamiliar y de uso temporal o estacionario con fines de segunda residencia, de aprovechamiento recreativo o similar, desligado total o parcialmente de la actividad agraria circundante.

Artículo 3.9.12.- Otras instalaciones

1. Soportes de publicidad exterior.: Se entienden como tales aquellas instalaciones que permitan la difusión de mensajes publicitarios comerciales.

2. Imágenes y símbolos.: Construcciones o instalaciones, tanto de carácter permanente como efímero, normalmente localizados en hitos paisajísticos o zonas de amplia visibilidad externa con finalidad conmemorativa o propagandística de contenido político, religioso, civil, militar, etc.

3. Depósito de materiales y residuos: Realizado al aire libre, sin instalaciones o construcciones permanentes.

4 Almacenamiento de maquinaria: Realizada al aire libre, sin instalaciones o construcciones permanentes.

5 Estacionamiento de vehículos: Realizado al aire libre, sin instalaciones o construcciones permanentes.

6 Servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

7. Instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general, cuyo empleo no produzca efecto contaminante, siempre que las instalaciones permitan, a su desmantelamiento, la plena reposición del suelo a su estado natural.

Subsección 3ª: CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A CADA TIPO DE USO

Artículo 3.9.13.- Edificaciones permitidas.

A) Edificaciones permitidas (necesitan licencia(

1. En el suelo no urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de las categorías de suelo, solamente estará justificada la edificación si está vinculada al aprovechamiento natural de los terrenos y no se encuentra entre las construcciones y usos sujetos a calificación de acuerdo con el artículo 23 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.:

B) Edificaciones autorizables (necesitan calificación previa a licencia)

2. Previa justificación de que no se induce la formación de nuevos asentamientos y de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable y siguiendo el procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente, podrán edificarse instalaciones para:

a) La explotación de los recursos biológicos.

b) La explotación de los recursos mineros.

c) Las actividades de carácter turístico-recreativo.

d) Los equipamientos colectivos, así como las instalaciones de carácter industrial o terciario, siempre y cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlas a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger dichos usos.

e) La vivienda familiar aislada.

f) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructurales o al servicio de las carreteras.

g) Las instalaciones destinadas a la obtención de energía mediante la explotación de recursos procedentes del sol, el viento, la biomasa o cualquier otra fuente derivada de recursos naturales renovables de uso común y general.

En estos supuestos, las edificaciones se vincularán a una parcela con las dimensiones mínimas que se establecen en el presente capítulo.

3. Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de acceso rodado, suministro de agua potable en condiciones sanitarias adecuadas, saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para asegurar su salubridad y suministro de energía eléctrica.

C) Edificaciones exentas de licencia

De conformidad con lo dispuesto en los articulas 34 .6 y 34.7 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, están exentas de licencias las incluidas en los supuestos que a continuación se indican:

- Las estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización

del comercio y de determinados servicios, para las que no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.

- Para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por dicha administración.

- En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

Artículo 3.9.14.- Condiciones para la edificación vinculada a la explotación de los recursos biológicos.

Salvo que las condiciones particulares de cada categoría de suelo no urbanizable dispusieran otras condiciones, podrán instalarse en parcelas de superficie igual o superior a la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m^2, y siempre que cumplan las condiciones que para cada una se señalan, las construcciones que a continuación se relacionan:

1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza:

a) Se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

b) Su superficie no superará los veinticinco (25) metros cuadrados.

c) La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros.

d) Carecerán de cimentación en masa y no contarán con ningún tipo de infraestructuras o servicios urbanísticos.

2. Invernaderos o protección de los cultivos:

a) Cumplirán las mismas condiciones de las casetas para almacenamiento de aperos de labranza, salvo que no se fija limitación de superficie.

b) Deberán construirse con materiales traslúcidos y con estructura fácilmente desmontable.

c) En el caso de invernaderos comerciales resolverán en el interior de su parcela el aparcamiento de vehículos.

3. Naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales:

a) En ningún caso la ocupación superará el cinco (5%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

b) Se separarán un mínimo de cinco (5) metros de los linderos de la finca.

En todo caso, los establos o criaderos de animales cumplirán el régimen de distancias al casco urbano establecido por la legislación sectorial en materia de autorización ambiental vigente.

c) La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

Artículo 3.9.15.- Condiciones de la edificación vinculada a las actividades extractivas

1. Si las actividades extractivas estuvieren clasificadas como inocuas o molestas, a la edificación vinculada le serán de aplicación las siguientes condiciones:

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados.

Las edificaciones se separarán cinco (5) metros de los linderos de la finca y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

2. Si las actividades extractivas estuvieren clasificadas como nocivas o insalubres, a la edificación vinculada le serán de aplicación las siguientes condiciones:

No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de cinco (5) hectáreas.

Las edificaciones se separarán veinticinco (25) metros a los linderos y no estarán a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

3. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

4. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

5. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada cien (100) metros cuadrados que se construyan.

6. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

7. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano o zonas de equipamientos en suelo no urbanizable.

8. En todo caso deberá justificarse la necesidad de las edificaciones, que deberán estudiarse de modo que se adecuen al paisaje, tanto en su localización como en su volumetría y diseño.

9. No se permitirán actividades extractivas a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier suelo urbano, urbanizable o zonas de equipamientos en suelo no urbanizable.

Artículo 3.9.16.- Condiciones de la edificación vinculada a la ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras o al servicio del tráfico de las carreteras

1 Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

2 No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a quince mil (15.000) metros cuadrados. o a 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX

Artículo 3.9.17.- Condiciones de los campamentos de turismo

1. Las condiciones de las edificaciones vinculadas serán las establecidas en el artículo 3.9.18 para las actividades turísticas o recreativas.

2. El área de concentración de tiendas de campaña o caravanas se separará de los linderos de la finca una distancia mínima de quince (15) metros.

3. La ocupación de la superficie de la finca por el área de acampada no será superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la finca.

4. Será de aplicación la normativa sectorial vigente en la materia.

Artículo 3.9.18.- Condiciones de la edificación vinculada a los equipamientos colectivos y otras actividades terciarias o turísticas.

Salvo que las condiciones particulares de cada categoría de suelo no urbanizable dispusieran otras, serán las siguientes:

1. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a los quince mil (15.000) metros cuadrados; o a 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX. Se exceptúa el caso de rehabilitación de edificaciones existentes, y siempre que se cumplan los requisitos señalados en la letra d) del apartado 1.1 del artículo 26 de la LSOTEX; en cuyo caso la superficie de la parcela podrá ajustarse a la de la finca en la que se sitúe la edificación; .

2. Las construcciones se separarán como mínimo cinco (5) metros de los linderos de la finca.

3. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de un metro cuadrado por cada cincuenta (50) metros cuadrados de parcela.

4. La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

5. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados edificados.

6. Cumplirán las condiciones generales que para las diferentes instalaciones fueran de aplicación de estas Normas, y de la regulación sectorial que en cada caso sea de aplicación.

7. Se recomienda no edificar a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano, salvo que en la propia calificación urbanística se justifique la improcedencia de tal limitación.

Artículo 3.9.19.- Condiciones de la edificación residencial aislada.

Salvo que las condiciones particulares de cada categoría de suelo no urbanizable dispusieran otras, la edificación residencial aislada cumplirá las siguientes condiciones:

1 Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m^2 o la de la finca en la que se sitúe, en el caso de rehabilitación de edificaciones existentes, y siempre que se cumplan los requisitos señalados en la letra c) del apartado 1.1 del artículo 26 de la LSOTEX, en cuyo caso la superficie de la parcela podrá ajustarse a la de la finca en la que se sitúe la edificación.

2 La superficie máxima edificada será de 1 m^2 por cada 80 m^2 de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m^2.

3 Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 5 metros, y de 15 metros a los ejes de caminos.

4 La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación

5 No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

6. Cumplirán las condiciones generales señaladas en el Capítulo VII de este Título para las viviendas con destino urbano.

7. No podrán construirse en tipologías de vivienda colectiva y para su autorización deberá justificarse que no inducen a la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 3.9.20.- Condiciones de las edificaciones vinculadas al uso industrial.

1. A los efectos de la regulación diferencial, se distinguen dos categorías de las industrias que pueden establecerse en el suelo no urbanizable:

a) Las que, estando clasificadas como inocuas o molestas por la normativa sectorial, por su sistema de producción estén extremadamente vinculadas con la extracción de la materia prima, o por su carácter o dimensión resultasen incompatibles en los suelos urbanos,

b) Las clasificadas como nocivas o insalubres, sujetas al procedimiento previsto en la legislación urbanística vigente.

2. No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de quince mil (15.000) metros cuadrados para las señaladas en el apartado a), y de cinco (5) hectáreas para las señaladas en el apartado b). Se exceptúan los casos en que el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX, en cuyo caso la parcela podrá ser de 10.000 $m^{2.}$.

3. Las edificaciones de las industrias señaladas en ambos apartados se separarán cinco (5) metros de los linderos de la finca y cumplirán el régimen de distancias al casco urbano establecido por la legislación sectorial en materia de autorización ambiental vigente.

4. Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

5. La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Artículo 3.9.21.- Condiciones estéticas.

1. Las condiciones estéticas y tipológicas de las edificaciones en suelo no urbanizable deberán responder a su carácter aislado y a su emplazamiento en el medio rural.

2. Se procurará que las edificaciones se adapten a las condiciones del terreno natural, evitándose modificar la topografía del mismo salvo casos excepcionales y debidamente justificados. Cuando sea necesario ejecutar muros de contención éstos no sobrepasarán los tres (3) metros de altura, serán preferentemente de piedra o pintados en colores claros.

3. Específicamente, las edificaciones residenciales cumplirán las siguientes condiciones: las fachadas se acabarán preferentemente mediante enfoscado y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color claro. Las cubiertas serán inclinadas de teja curva cerámica. Se permiten zócalos siempre que no se utilicen azulejos o aplacados cerámicos vidriados y que no sobrepasen el uno con cincuenta (1,50) metros de altura.

4. Los vallados y cerramientos de las fincas reunirán las condiciones establecidas por la normativa reguladora de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos vigente en la fecha de emisión de la correspondiente autorización administrativa.

5.- Salvo en edificios agro-ganaderos o industriales las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja. En edificios agro-ganaderos e industriales podrá autorizarse el empleo de chapas metálicas, con acabados lacados en tonos no discordantes.

6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.

7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES.

Subsección 1ª. Condiciones particulares del suelo no urbanizable común.

Artículo 3.9.22.- Definición y delimitación.

El suelo no urbanizable común está constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNUC.**

Se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable común aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización; así como aquellos otros que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollo previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

Artículo 3.9.23.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable común.

Las actividades e instalaciones en este tipo de suelo se limitarán a las estrictamente necesarias para el fomento y conservación de sus condiciones naturales.

Siempre que no impliquen obras ni requieran calificación urbanística, y se realicen de conformidad a las condiciones establecidas en el artículo 14.1.1.b) de la LSOTEX, podrán realizarse en cualquier parcela, con independencia de su tamaño las siguientes actividades relacionadas con la explotación de los recursos biológicos: talas y labores de conservación y talas de transformación.

Usos:

- El uso característico de estas áreas es el agrícola.

- Serán usos compatibles con el anterior los siguientes:

  - La explotación de los recursos mineros.
  - La vivienda familiar vinculada al uso agrícola.
  - La vivienda vinculada al entretenimiento de la obra pública y las infraestructuras territoriales.
  - La vivienda guardería de complejos en el medio rural.
  - La vivienda familiar aislada no vinculada.
  - Las actividades de carácter turístico-recreativo.
  - Las industrias agro-ganaderas y las de producción y transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas.
  - Los equipamientos colectivos.

- Las actividades de carácter infraestructural.
- Las construcciones e instalaciones siguientes: soportes de publicidad exterior; imágenes o símbolos; depósitos de materiales y residuos realizados al aire libre; almacenamiento de maquinaria, al aire libre; estacionamiento de vehículos al aire libre; servicios integrados en áreas de servicio de las carreteras.
- Las instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables.

Condiciones de parcelación y edificación:

1 Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m^2 o a 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX.

Separación a linderos: las construcciones se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los ejes de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

Ocupación: cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca.

Superficie máxima edificable: Casetas de aperos, veinticinco (25) metros cuadrados; naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales, la resultante de la ocupación permitida.

Altura: Casetas de aperos: La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros. Otras construcciones: La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

2 Las edificaciones vinculadas a la explotación de los recursos mineros o a los usos industriales autorizados habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

- 2.1: Si las actividades estuvieren clasificadas como inocuas o molestas:

Parcela mínima: quince mil (15.000 m^2) metros cuadrados, o 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca.

-2.2: Si las actividades estuvieren clasificadas como nocivas o insalubres:

Parcela mínima: Cinco (5) hectáreas, o 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX .

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, veinticinco (25) metros de los linderos de la finca.

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela

Altura: La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

3 Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m^2; o la de la finca en el supuesto contemplado en el artículo 26.1.1.c) de la LSOTEX.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15)metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m^2 por cada 80 m^2 de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m^2.

Altura: La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación

No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

4 Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos de equipamientos, terciarios, socio recreativos y turísticos cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: quince mil (15.000 m^2) metros cuadrados, la de la finca en el supuesto contemplado en el artículo 26.1.1.c) de la LSOTEX, o 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15) metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m^2 por cada cincuenta (50 m^2) metros cuadrados de terrenos afectados a la edificación.

Altura: La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

5 Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad, pero siempre deberán realizarse sobre parcelas de dimensiones superiores a las de la unidad rústica apta para la edificación establecida por la LSOTEX. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones

Con carácter general, la calificación asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos u otras similares.

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

Subsección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Artículo 3.9.24.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección ambiental hidráulica.

Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNUP-AH**.

Corresponden en su totalidad a las riberas de los embalses, ríos y arroyos en su transcurso por el término, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos.

Los márgenes de los cursos de agua vienen definidos en función de lo establecido en la legislación sectorial, teniendo la delimitación gráfica de los terrenos de dominio público hidráulico carácter orientativo, por no estar ejecutados los correspondientes deslindes por parte de los órganos titulares.

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.

- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

  - El uso agrícola-ganadero tradicional.
  - La tala de árboles integrada en las labores de mantenimiento debidamente autorizada por el organismo competente.
  - La instalación de cercas o vallados de carácter cinegético o ganadero, debidamente autorizadas por el organismo competente.
  - Las captaciones de agua debidamente autorizadas por el organismo competente.
  - Las instalaciones provisionales para la ejecución de obra pública, incluidas obras de protección hidrológica, debidamente autorizadas por el organismo competente.
  - Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.
  - Los equipamientos sin construcción, tales como embarcaderos o pasarelas, así como los no permanentes de apoyo a la actividad turística.
  - Las instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables.

- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero, reunirán las condiciones establecidas en el artículo 3.9.14.

- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones

Pasos o cruces de viales en cursos de agua temporales o permanentes.

En los PUENTES o CONDUCCIONES interesa, o bien dejar el lecho natural o bien que las losas de apoyo se dispongan en el curso por debajo del lecho natural. Con ello se evitan la pérdida de calado y el salto que acaba generándose por arrastre del lecho aguas abajo (incluso descalces) sin reposición suficiente desde los acarreos de aguas arriba. Con ello se resuelve también que las losas de hormigón u otros acabados de fábrica interrumpan en parte la continuidad del medio hiporréico (poblaciones biológicas del lecho natural)

En los BADENES CON MARCOS DE HORMIGÓN la losa de apoyo debe disponerse de modo que quede 0,5 m por debajo la rasante del lecho del cauce. Los BADENES DE BATERÍA DE TUBOS tienden a desaparecer al no ser ya autorizados por otras administraciones con competencias en materia fluvial.. En su instalación uno de ellos debe ser mayor que el resto o, al menos, si son todos iguales, uno se dispondrá por debajo del resto de la batería, de modo que se concentre en él la vena de agua de estiaje manteniendo un calado suficiente. Este tubo mayor o igual debe emplazarse son su base a más de 0.5 m por debajo de la rasante del lecho natural en su cota más profunda, medida aguas abajo del badén.

En los BADENES DE LOSA O PLATAFORMA DE HORMIGÓN (VADOS), el perfil transversal debe tener al menos tres cotas: 1) la de estribos o defensa de las márgenes, 2) la de tránsito rodado con caudales ordinarios, 3) la de estiaje o cauce inscrito. Esta última debe asegurar la continuidad para el paso de peces, por lo que su rasante debe emplazarse a nivel o por debajo de la lámina de aguas abajo. La losa se dispondrá sin pendiente en el sentido transversal al tráfico.

Todas estas estructuras se dispondrán si pendiente longitudinal en el sentido del curso.

Encauzamientos

El "encauzamiento" más compatible desde el punto de vista ambiental es el que consolida las márgenes con vegetación local leñosa, y deja un cauce inscrito o de estiaje, todo ello aun planteando una elevada sección mojada que asuma avenidas extraordinarias. Sin embargo, la defensa puntual de infraestructuras o seguridad para las personas puede requerir de intervenciones con obras de fábrica u otras soluciones constructivas, que eleven las garantías de eficiencia perseguidas.

Las soluciones en escollera o gaviones, en este orden, son más compatibles ambientalmente que las de hormigón, aunque tengan un chapado en piedra. Ambas evitan la impermeabilización y permiten así la colonización con vegetación acuática y riparia, manteniéndose la continuidad biológica de las márgenes del ecosistema fluvial y sustituyen la consolidación de la obra de construcción (escollera + geotextil), por raíces y manto vegetal.

Finalmente, cuando el Dominio Público Hidráulico lo permita, los taludes o pendientes resultantes de la canalización deben ser suaves o tendidos, para facilitar su estabilidad y su revegetación espontánea o con tierra vegetal reextendida, evitando descolgar ostensiblemente la capa freática en las riberas.

Piscinas naturales.

- La estructura **debe ser desmontable en su totalidad excepto estribos** para que permanezca abierta en el periodo de remonte de los peces.

- Se acondicionará en la estructura o losa de apoyo de las compuertas una **sección de estiaje que deberá asegurar la continuidad para el paso de peces** con el siguiente orden de magnitud:

* Calado o profundidad de 25-50 era respecto al nivel de la losa.

* Longitud que puede ser coincidente con la del tablero o material colocado entre dos perfiles

* Una velocidad de corriente en época de freza o desove no superior al metro por segundo

- Se evitará el hormigonado del vaso y la pendiente a favor del sentido de las aguas a la salida de las compuertas.

- Se evitarán emplazamientos próximos a saltos de agua o zonas de rápidos ya existentes.

Charcas.

Las charcas con uso de abrevadero, riego o incendios pueden convertirse en reservorios involuntarios de peces no autóctonos (percasoles y peces gato fundamentalmente). Para evitar repoblaciones involuntarias de estas especies, desde las charcas hacia los arroyos o ríos próximos aguas abajo, por extravasamiento de las aguas en época de lluvias, conviene que las charcas o balsas cuenten con dispositivos de vaciado que permitan eliminar mediante secado completo las especies invasoras. Sin costes energéticos, en las charcas de muro, (donde el nivel más bajo de las aguas queda normalmente por encima de la rasante del terreno), el dispositivo de mayor eficiencia es la instalación de un desagüe de fondo durante la construcción de la charca. Sin desagüe de fondo cabe la utilización de un sifón invertido, viable aproximadamente

hasta los 5 m de profundidad. Los costes por combustible de los bombeos con motor, tanto en las charcas de muro como en las de gua (única alternativa), limitan la viabilidad de esta opción.

Abastecimiento y riegos.

En los planes de abastecimiento y regadíos, se debe preservar la calidad de las aguas superficiales, evaluado previamente las alternativas que constituyan una opción medioambiental significativamente mejor a partir de aguas muy modificadas o aguas artificiales ya existentes. En cualquier caso se deberían proscribir nuevas derivaciones a partir de aguas corrientes en los meses de caudales bajos (junio, julio, agosto y septiembre) de carácter limitante en los ecosistemas fluviales, garantizando los usos consuntivos en esa época a partir de los volúmenes almacenados durante el periodo de caudales altos.

Tratamiento de aguas residuales.

Análogamente al equipamiento urbano previo (viales, alumbrado, abastecimiento ...), las ampliaciones de suelo urbano deben precederse de un sistema de evaluación y tratamiento de residuales. En suelo no urbanizable cabe normalizar en función de la normativa vigente, el tipo de construcciones y optimización de los servicios de recogida, los distintos modelos de dispositivo para tratamiento de residuales: fosas sépticas, compartimentos estancos, equipos de oxidación y filtros biológicos.

Otras condiciones

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos u otras.

Cualquier actividad que pretenda realizarse en la zona de policía requerirá autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

Artículo 3.9.25.- Delimitación y definición del suelo no urbanizable de protección natural.

1 La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNUP-N.**

Corresponde a los terrenos del término municipal incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, así como a los que presentan hábitats naturales de interés comunitario.

Al primer grupo pertenecen las áreas del término incluidas en la Zona de Especial Protección de Aves y Zona de Interés Regional "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes" (Código ES0000071), así como las incluidas en la Zona de Especial Conservación denominada "Embalse de Lancho",

delimitada como zona LIC en cumplimiento de la Directiva 92/43 CEE, con el código ES4320064, y como ZEC por el Plan Director de la Red Natura 2000.

2 Los terrenos incluidos en la Zepa están a su vez en el ámbito de aplicación del Plan Rector de Uso y Gestión de la Zona de Interés Regional "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", (en adelante, PRUG) aprobado por Orden de 28 de agosto de 2009 (DOE nº 177 de 14 de septiembre de 2009). En coherencia con la zonificación territorial establecida por el PRUG, el Plan General distingue cuatro variedades específicas del **SNUP-N de ZIR**, cuyos límites se corresponden respectivamente con los de las cuatro zonas definidas por el PRUG:

- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes - general (**SNUP-NG:** corresponde a las zonas de menor calidad ambiental relativa.
- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes compatible (**SNUP-NC**): son las áreas cuyas características permiten la compatibilización de su conservación con las actividades educativas y recreativas
- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes limitado (**SNUP-NL**): aquellas áreas donde el medio natural mantiene una alta calidad, pero cuyas características permiten el desarrollo de un moderado uso público que no requiera instalaciones permanentes
- Suelo no urbanizable de protección natural ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes restringido (**SNUP-NR**): aquellas áreas con mayor calidad biológica, o que contengan en su interior los elementos bióticos más frágiles, amenazados o representativos.

3 Los terrenos incluidos en la ZEC están a su vez en el ámbito de aplicación del Plan de Gestión nº 6, que incluye al ZEC "Embalse de Lancho". Se adscriben a la variedad específica Suelo no urbanizable de protección natural de ZEC (**SNUP-NZ**)

4 Los terrenos que presentan hábitats naturales de interés comunitario se adscriben a la variedad específica de suelo no urbanizable de protección natural de hábitats (**SNUP-NH**).

Artículo 3.9.26.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección natural.

En las variedades específicas de suelo no urbanizable de protección natural contempladas por el plan, las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las determinaciones subsiguientes, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

Usos:

- Serán permitidos, entre otros, los usos o actividades agrícolas, ganaderas o cinegéticos tradicionales, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como incompatibles y autorizables que se establecen en este instrumento de planeamiento.

- Son usos autorizables en estos espacios naturales protegidos los sometidos por Ley, por los instrumentos de planeamiento o por normas sectoriales específicas a autorización, licencia o concesión administrativa.

- En el **SNUP-NC,** en el **SNUP-NG** y en el **SNUP-NH** se admitirán, además, como usos compatibles, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- Los equipamientos de servicio ambiental.
- Las Infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en su variedad de conducciones y tendidos, así como las antenas de televisión, telefonía móvil y repetidores, siempre que se eviten las áreas de alta densidad de arbolado y se adopten las medidas para la protección de la avifauna legalmente exigibles. Las antenas no podrán instalarse en **SNUP-NR.**
- La vivienda familiar, vinculada a la explotación agraria.
- La producción de energías renovables, en **SNUP-NC**, **SNUP-NG** y **SNUP-NH**.
- La apertura de nuevas vías y mejora de caminos, salvo en el **SNUP-NR**.
- Los vallados, siempre que se ajusten a la normativa sectorial vigente. Los cinegéticos sólo podrán instalarse en **SNUP-NC**, **SNUP-NG** y **SNUP-NH**. Las paredes de piedra podrán instalarse en todas las categorías.

- Son usos prohibidos, o incompatibles, los no acordes con la protección de estos espacios naturales, y, en particular, los siguientes:

- La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial dentro del ámbito de protección.
- La extracción de áridos e instalación de canteras.
- La rectificación de cauces.
- Las actividades constructoras con excepción de las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y educación ambiental y las vinculadas a los aprovechamientos agrarios que puedan desarrollarlo en suelo no urbanizable, que deberán contar con las autorizaciones sectoriales pertinentes.
- Así como todos los demás no expresamente autorizados, en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

1 Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: Con la excepción del **SNUP-NR** y del **SNUP-NL**, la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m^2. En **SNUP-NR** y **SNUP-NL**, 50 has, aunque en **SNUP-NL** podrán autorizarse nuevas construcciones en fincas con superficies menores de 50 Ha, previa autorización, en aquellas zonas de concentración parcelaria legalmente constituidas con anterioridad a 2006.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

Ocupación: Quince por ciento (15%) de la superficie de la finca.

Superficie máxima edificable: Casetas de aperos, veinticinco (25) metros cuadrados; naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales, la resultante de la ocupación permitida.

Altura: Casetas de aperos: La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros. Otras construcciones: La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

2 Las edificaciones vinculadas al uso de equipamientos de servicio ambiental cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie inferior a los quince mil (15.000) metros cuadrados.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán como mínimo cinco (5) metros de los linderos de la finca.

Superficie máxima edificable: Podrán construirse edificaciones fijas hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela.

Altura: La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

En ningún caso la ocupación superará el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

3 Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad, pero siempre deberán realizarse sobre parcelas de dimensiones superiores a las de la unidad rústica apta para la edificación establecida por la LSOTEX. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

4 Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: Con la excepción del **SNUP-NR** y del **SNUP-NL** la establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m^2; o la de la finca en la que se sitúe, en el caso de rehabilitación de edificaciones existentes para su destino a vivienda, y siempre que se cumplan los requisitos señalados en la letra c) del apartado 1.1 del artículo 26 de la LSOTEX. En **SNUP-NR** y **SNUP-NL**, 50 has para viviendas vinculadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas, y 100 has para las no vinculadas, aunque en **SNUP-NL**

podrán autorizarse nuevas construcciones en fincas con superficies menores de 50 Ha, previa autorización, en aquellas zonas de concentración parcelaria legalmente constituidas con anterioridad a 2006.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15)metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m^2 por cada 80 m^2 de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m^2.

Altura: La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación

No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

Otras condiciones.

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos y otras.

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

Artículo 3.9.27.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural de dehesas.

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNUP-ED.**

Corresponde esta categoría a las zonas de dehesa, con predominio de la vegetación propia de este sistema: arbolado de encinas, con presencia de alcornoques y matorrales típicos; así como pastizales, destinados al aprovechamiento ganadero extensivo.

La protección de estos suelos pretende salvaguardar la multiplicidad de funciones del agrosistema de dehesa, compatibilizando su capacidad productiva agrosilvopastoril con los valores ecológicos, culturales y paisajísticos, y con funciones de tipo recreativo

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al agrícola ganadero y forestal tradicional de la dehesa.

- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

  - Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de agroturismo, hoteles rurales y restaurantes. Los hoteles sólo podrán implantarse sobre edificaciones ya existentes.
  - Los equipamientos colectivos vinculados a las áreas recreativas y siempre que no dispongan de construcciones.
  - Los equipamientos de servicio ambiental.
  - Las Infraestructuras, en su variedad de conducciones y tendidos, así como las antenas de televisión, telefonía móvil y repetidores, siempre que se eviten las áreas de alta densidad de arbolado.
  - La vivienda familiar, vinculada a la explotación agraria.
  - La vivienda familiar aislada no vinculada.
  - Las industrias agro-ganaderas de transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas, y siempre que se encuentren anexas a las explotaciones agrarias.
  - La industria en general, en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas; condicionando su admisibilidad a la acreditación de la inadecuación del suelo industrial clasificado por el Plan General y al agotamiento de la capacidad de crecimiento posible en las zonas de suelo no urbanizable común.
  - Las instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables.

- Serán usos prohibidos los siguientes:

  - Áreas de acampada
  - Las industrias de producción y transformación en su categoría de peligrosas.
  - Instalaciones de producción de energía eléctrica.
  - Parques eólicos.

Así como todos los demás no expresamente autorizados, en la medida que impiden la gestión sostenible de estos espacios naturales.

Condiciones de parcelación y edificación:

1 Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m^2, o a 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los linderos de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

Ocupación: Quince por ciento (15%) de la superficie de la finca.

Superficie máxima edificable: Casetas de aperos, veinticinco (25) metros cuadrados; naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales, la resultante de la ocupación permitida.

Altura: Casetas de aperos: La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros. Otras construcciones: La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

2 Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos turístico recreativos o equipamientos de servicio ambiental cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: Quince mil (15.000 m^2) metros cuadrados, o la de la finca en el supuesto contemplado en el artículo 26.1.1.c) de la LSOTEX para el uso hotelero.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15)metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de diez (10) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de terrenos afectados a la edificación.

Altura: La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano o urbanizable, salvo que en la propia calificación urbanística se justifique la improcedencia de tal limitación.

En ningún caso la ocupación superará el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca sobre la que se sitúa.

3 Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad, pero siempre deberán realizarse sobre parcelas de dimensiones superiores a las de la unidad rústica apta para la edificación establecida por la LSOTEX Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

4 Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m^2; o la de la finca en el supuesto contemplado en el artículo 26.1.1.c) de la LSOTEX.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5 metros, y de quince (15)metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m^2 por cada 80 m^2 de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m^2.

Altura: La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación

No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

5 Las edificaciones vinculadas a los usos industriales autorizados habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

- 5.1: Si las actividades estuvieren clasificadas como inocuas o molestas:

Parcela mínima: quince mil (15.000 m^2) metros cuadrados, o 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca.

-5.2: Si las actividades estuvieren clasificadas como insalubres:

Parcela mínima: Cinco (5) hectáreas, o 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX .

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, veinticinco (25) metros de los linderos de la finca.

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela

Altura: La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

Otras condiciones

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos u otras

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

Artículo 3.9.28.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural agrícola.

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNU-PEA.**

Corresponde esta categoría a las zonas de mayor productividad agrícola, dedicadas en general a cultivos de cereal, olivar y viñedo, así como pequeños enclaves de terrenos forestales, de acuerdo con las determinaciones gráficas del Plan

Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas será el agrícola-ganadero tradicional en las variedades que a continuación se indican:

- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de agroturismo, hoteles rurales y restaurantes. Los hoteles sólo podrán implantarse sobre edificaciones ya existentes.
- Las industrias agro-ganaderas de transformación en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas, y siempre que se encuentren anexas a las explotaciones agrarias.
- La industria en general, en sus categorías de inocuas, molestas, insalubres y nocivas; condicionando su admisibilidad a la acreditación de la inadecuación del suelo industrial clasificado por el Plan General y al agotamiento de la capacidad de crecimiento posible en las zonas de suelo no urbanizable común.
- Las instalaciones de obtención de energía procedente de recursos renovables.
- Los equipamientos colectivos vinculados a las áreas recreativas, sin construcción.
- Otros equipamientos colectivos.
- Las infraestructuras
- La vivienda familiar aislada vinculada al uso agrícola.
- La vivienda familiar aislada no vinculada.
- Las obras de mantenimiento de las infraestructuras existentes, adecuadas siempre a la incidencia visual de este suelo.

- Son usos prohibidos todos los demás en la medida que impiden la gestión sostenible de los recursos productivos de estos suelos.

Condiciones de parcelación y edificación:

1 Las edificaciones vinculadas al uso agrícola ganadero habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

Parcela mínima: la de la unidad mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, siempre que esa superficie sea superior a 15.000 m^2, o a 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, quince (15) metros de los ejes de los caminos y cinco (5) metros de los linderos con las fincas colindantes.

Ocupación: Cinco por ciento (5%) de la superficie de la finca.

Superficie máxima edificable: Casetas de aperos, veinticinco (25) metros cuadrados; naves agrícolas, almacenes y establos, o criaderos de animales, la resultante de la ocupación permitida.

Altura: Casetas de aperos: La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro con cincuenta (4,50) metros. Otras construcciones: La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro con cinco (4,5) metros y la máxima total de siete (7) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una altura superior.

2 Las edificaciones vinculadas a los usos industriales autorizados habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

- 2.1: Si las actividades estuvieren clasificadas como inocuas o molestas:

Parcela mínima: Quince mil (15.000 m^2) metros cuadrados, o 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, cinco (5) metros de los linderos de la finca, y quinientos (500) metros de cualquier suelo urbano o urbanizable.

-2.2: Si las actividades estuvieren clasificadas como nocivas o insalubres:

Parcela mínima: Cinco (5) hectáreas, o 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX.

Separación a linderos: Las construcciones se separarán, como mínimo, veinticinco (25) metros de los linderos de la finca, y dos mil (2.000) metros . de cualquier suelo urbano o urbanizable

Superficie máxima edificable: Quince (15) metros cuadrados por cada cien (100) metros cuadrados de parcela

Altura: La altura máxima de la edificación será de nueve (9) metros y la edificación se desarrollará en un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.

3 Las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos de equipamientos, socio recreativos y turísticos cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: Quince mil (15.000 m^2) metros cuadrados, o la de la finca en el supuesto contemplado en el artículo 26.1.1.c) de la LSOTEX para el uso hotelero, o 10.000 m^2 si el Ayuntamiento hubiera bonificado la actividad conforme al artículo 27 de la LSOTEX.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15)metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m^2 por cada cincuenta (50 m^2) metros cuadrados de terrenos afectados a la edificación.

Altura: La altura máxima de coronación de la edificación será de nueve (9) metros que se desarrollarán con un máximo de dos (2) plantas medidas en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

No se edificará a menos de doscientos cincuenta (250) metros de suelo urbano o urbanizable, salvo que en la propia calificación urbanística se justifique la improcedencia de tal limitación.

4 Las viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

Parcela mínima: La establecida en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo, siempre que sea superior a 15.000 m^2; o la de la finca en el supuesto contemplado en el artículo 26.1.1.c) de la LSOTEX.

Separación a linderos: Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de cinco (5) metros, y de quince (15)metros a los ejes de caminos.

Superficie máxima edificable: La superficie máxima edificada será de 1 m^2 por cada 80 m^2 de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m^2.

Altura: La altura máxima será de una planta (4,50 metros), medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación

No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

5 Las edificaciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad, pero siempre deberán realizarse sobre parcelas de dimensiones superiores a las de la unidad rústica apta para la edificación establecida por la LSOTEX. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos u otras

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

Artículo 3.9.29.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección estructural ganadera.

Delimitación y Definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNUP-EG.**

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público de las vías pecuarias y lugares asociados que discurren por el término.

Condiciones particulares

Usos:

En estos suelos sólo están permitidos, aparte del uso tradicional para tránsito ganadero, aquellos otros que persigan el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje, la mejora y diversificación del paisaje rural, además del uso público y actividades compatibles y complementarias.

Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, y de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

- Las actividades de carácter turístico-recreativo, en sus variedades de adecuaciones naturalistas y adecuaciones recreativas, siempre que no afecten negativamente a las masas de vegetación natural ni alteren la topografía originaria o introduzcan elementos que produzcan impacto sobre el paisaje rural.
- Infraestructuras territoriales que deban localizarse ineludiblemente en estos terrenos.

Serán usos prohibidos todos los demás.

Otras condiciones:

Le son de aplicación las determinaciones previstas en la legislación sectorial de aplicación. Cualquier actuación de las previstas en esta normativa que se pretenda realizar en estas zonas deberá contar previamente con informe favorable de la Consejería competente en la materia.

Las vías pecuarias que transcurren por el término su anchura y longitud legal son las siguientes:

Vías pecuarias deslindadas	**Anchura (m)**	**Longitud (m)**
Cañada Real de Cáceres	75,22	12.800
Descansadero y Abrevadero de la Charca Grande		

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

Artículo 3.9.30.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección cultural.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNUP-CA**

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial en función de sus valores arqueológicos o culturales. Comprenden los yacimientos arqueológicos identificados en la Carta Arqueológica de Extremadura, los elementos por el órgano competente en materia de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura y los elementos de interés arquitectónico incluidos en el Catálogo de este Plan General, así como los perímetros de protección correspondientes.

Condiciones particulares

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

En el suelo no urbanizable catalogado en este Plan General como yacimientos arqueológicos se establece un perímetro de protección de 200 metros alrededor del elemento o zona catalogados. En dicho espacio, cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o alteraciones de la rasante natural del terreno, será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y/o sondeos arqueológicos, con cargo al promotor de la actuación, que determinen o descarten la existencia y extensión de los restos. Si como consecuencia de estos trabajos preliminares se confirmara la presencia de restos arqueológicos, se procederá a la paralización inmediata de las actuaciones en la zona de afección y, previa inspección y evaluación por parte de los técnicos del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizados estos trabajos y emitido el correspondiente informe de acuerdo al artículo 9 del Decreto 93/1997 que regula la actividad arqueológica en Extremadura, se emitirá, en función de las características de los restos documentados, autorización del órgano competente en materia de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de los restos localizados, de acuerdo al desarrollo de la propuesta de actuación y con carácter previo a la continuación de la misma.

Las subsolaciones que alcancen una profundidad mayor a 30 centímetros, así como las labores de destoconamiento o cambios de cultivo en estos espacios, necesitarán igualmente autorización previa por parte del organismo responsable de la protección del patrimonio arqueológico.

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

Artículo 3.9.31.- Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y equipamientos.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OE.2 de este Plan General, identificadas con las siglas **SNUP-D**

Corresponde esta categoría a las zonas de dominio público y de protección de carreteras, líneas ferroviarias, caminos, líneas eléctricas, instalaciones de abastecimiento, tratamiento y depuración de aguas, así como a otros equipamientos públicos.

Condiciones particulares:

1 **Protección de infraestructuras (SNUP-DI)**

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

2 **Protección de equipamientos (SNUP-DE)**

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial.

Es preciso Informe de Afección Favorable para la realización de todas aquellas actividades, actuaciones y proyectos situados en zonas incluidas en la Red Natura 2000 (o que estando fuera puedan provocar afección sobre éstas o sobre los valores por las que fueron declaradas)

Capítulo 10.- GESTIÓN

Sección 1ª.- Condiciones generales.

Artículo 3.10.01. Definición de la terminología empleada en las condiciones de Gestión.

• Superficie neta con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública con derecho a aprovechamiento urbanístico.

• Superficie de sistemas locales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas locales existentes ya afecta a su destino.

• Superficie neta total: superficie total del sector excluida la superficie de sistemas generales.

• Superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento: superficie de terreno de titularidad privada o pública que el Plan adscribe a dotaciones públicas del sistema general y que tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.

• Superficie de sistemas generales públicos obtenidos: superficie de terreno de dotaciones públicas existentes ya afectas a su destino y que el Plan adscribe al sistema general de dotaciones.

• Superficie bruta con derecho a aprovechamiento: será la superficie de terreno resultante de sumar la superficie neta con derecho a aprovechamiento y la superficie de sistemas generales con derecho a aprovechamiento.

• Superficie bruta total: superficie total del sector delimitado.

• Aprovechamiento medio del área de reparto: corresponde al aprovechamiento objetivo total homogeneizado de cada área de reparto dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento de la misma.

• Aprovechamiento medio del sector: corresponde al aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector dividido entre la superficie bruta con derecho a aprovechamiento del mismo.

• Aprovechamiento medio subjetivo del área de reparto: corresponde al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.

• Coeficiente de edificabilidad neto propuesto: es la superficie edificable correspondiente a todos los usos lucrativos incluidos en cada sector dividido entre la superficie neta con derecho a aprovechamiento y que ha servido de base para el cálculo del aprovechamiento medio.

• Coeficiente de edificabilidad neto mínimo y máximo: es el margen del coeficiente de edificabilidad neto propuesto que se otorga a cada sector sin que, en ningún caso, se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector.

• Coeficiente de edificabilidad bruto propuesto, mínimo y máximo: se define igual que los anteriores coeficientes, pero referido a la superficie bruta con derecho a aprovechamiento.

• Densidad media de viviendas propuestas: es la densidad de viviendas de cada sector, obtenida dividiendo la superficie edificable propuesta en residencial colectivo entre 115 m^2 y la

superficie edificable propuesta en residencial unifamiliar entre 155 m^2 y dividiendo la totalidad así obtenida entre la superficie neta total de cada sector.

• Densidad máxima admisible: es el margen de densidad que se otorga a cada sector sin que en ningún caso se pueda alterar el aprovechamiento medio del sector y los coeficientes máximos de edificabilidad establecidos.

Artículo 3.10.02.- Aprovechamiento urbanístico.

• El aprovechamiento medio general de cada área de reparto será el establecido en la Sección 2ª del presente Capítulo.

• El aprovechamiento medio de los sectores de cada área de reparto será el establecido en la Sección 2ª del presente Capítulo referentes a las condiciones particulares de cada una de ellos.

Artículo 3.10.03. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.

Para compensar las diferencias en los rendimientos económicos por unidad de edificación que puedan derivarse de la asignación de los distintos usos y tipologías que el Plan establece en una misma área de reparto, se utilizan coeficientes correctores de ponderación en el cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto. Estos coeficientes pueden emplearse también para obtener el margen del coeficiente de edificabilidad otorgado a cada sector, sin alterar el aprovechamiento medio del mismo. Los coeficientes correctores establecidos por el Plan General, son los que a continuación se expresan:

a) Áreas con uso global Residencial

Uso	**Coeficiente corrector**
Vivienda unifamiliar libre	1,00
Residencial colectivo libre	1,00
Vivienda unifamiliar protegida	1,00
Residencial colectivo protegida	1,00
Terciario	1,00
Equipamiento	0,50

b) Áreas con uso global Industrial.

Uso	**Coeficiente corrector**
Industrial aislada	1,00
Industrial en hilera	1,00
Terciario	1,00
Equipamiento	0,50

Artículo 3.10.04.- Gestión del suelo urbano. Tipificación de actuaciones.

El conjunto de las actuaciones precisas para la ejecución de las previsiones del Plan General Municipal en el suelo urbano y cuyo objeto es la ordenación de los nuevos suelos, la apertura o rectificación de viales, la obtención de suelo para equipamientos, así como la recualificación de espacios urbanos, mejora o ampliación de las infraestructuras se distribuye en los siguientes grupos, según las características de cada actuación:

Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Unidades de Actuación Urbanizadora (UA/U-nº): Son aquéllas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, así como asignación de usos e intensidades. Dada la poca complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde el propio Plan General. Se delimitan tres Unidades de Actuación que posibiliten la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OE-3, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación estructural en de cada una de ellas en las fichas que se contienen en la Sección 2ª de este Capítulo, y las de ordenación detallada en las fichas que se contienen en el Capítulo IV del Título IV de estas Normas.

- Actuaciones de urbanización ejecutadas mediante obras públicas ordinarias (AU-OPO-nº): Son aquellas actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares de ordenación detallada de cada una de ellas en las fichas que se contienen en el Capítulo IV del Título IV de estas Normas.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta.

Artículo 3.10.05.- Áreas de reparto en suelo urbano.

Las áreas de reparto en suelo urbano vendrán constituidas, en el supuesto de unidades de actuación urbanizadora, por cada una de las unidades de actuación que la conformen.

Las parcelas o porciones de parcela de suelo urbano con destino dotacional público incluidos en actuaciones de carácter expropiatorio y que, por tanto, no tienen atribuido aprovechamiento lucrativo alguno, tendrán como aprovechamiento subjetivo, a los efectos de su valoración, el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

Artículo 3.10.06.- Gestión del suelo urbanizable.

Los distintos sectores que componen el suelo urbanizable delimitado en el Plan, se identifican mediante las siglas SUB, seguidas del número de orden del sector (SUB-nº).

Las unidades de actuación urbanizadora se identifican mediante las siglas UA/SUB, seguidas del número de orden de la unidad (UA/SUB-nº).

El señalamiento indicativo del perímetro geométrico de cada uno de los sectores y unidades de actuación urbanizadora del suelo urbanizable se contiene en el plano de Ordenación Estructural OE-3.

Artículo 3.10.07.- Áreas de reparto en suelo urbanizable

Las áreas de reparto del suelo urbanizable vienen constituidas por cada uno de los sectores delimitados con similar vocación urbana en cuanto a uso global e intensidad.

El Plan General Municipal de Casar de Cáceres no prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable.

Las distintas áreas de reparto se identifican con las siglas AR/SUB, seguidas del número de orden, reflejándose la delimitación de cada una en los planos de Ordenación Estructural OE-3.

Artículo 3.10.08.- Actuaciones aisladas.

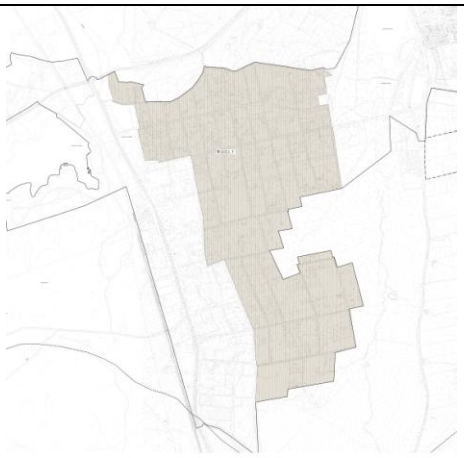
Tienen este carácter el conjunto de las actuaciones de urbanización o de edificación para cuya ejecución no es precisa la delimitación de un ámbito de gestión, por ser sufragadas en su totalidad por la Administración pública, y cuyo objeto es en general la ejecución o mejora de elementos de las redes básica o pormenorizada correspondientes a equipamientos, espacios libres o infraestructuras.

Su identificación y localización gráfica se contiene en los planos de ordenación estructural OE-3, debiendo adaptarse las condiciones de cálculo, diseño y ejecución de cada una de ellas a las condiciones generales y particulares que se contienen en las correspondientes secciones del Título 2º de estas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª. CONDICIONES PARTICULARES. (FICHAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL)

Subsección 1ª. Suelo urbano

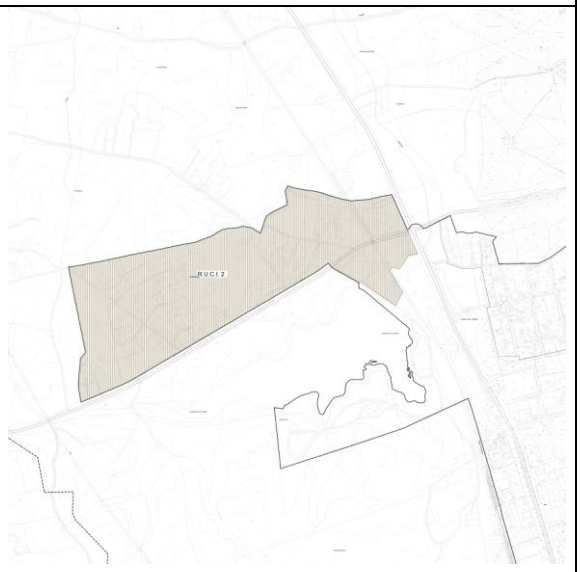
Artículo 3.10.09.- RUCI 01. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">RUCI 01</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Situada en la zona occidental del núcleo, en el paraje de Monte del Casar. Corresponde en su totalidad a los terrenos de la urbanización de segunda residencia surgida sobre el suelo no urbanizable de las anteriores NNSS.
Planeamiento previo
Suelo no urbanizable rústico especial</td><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbano</td><td colspan="2">Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td>RUCI-01</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>1.278.055</td><td colspan="2">Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td>0,06</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>1.278.055</td><td colspan="2">Sistemas generales incluidos (m²)</td><td>No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>IResidencial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">1.278.055 (0,06 m²t/m²s) = 76.750</td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 10% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">Deberá tramitarse un Plan Especial de Ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito, ajustándose a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5">Deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3">EAE/II/RUE</td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3">A definir por el Plan Especial</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">15.350</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">11.513</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">26.862</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">460</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

Artículo 3.10.10.- RUCI 2. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">RUCI 01</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Situada en la zona noroccidental del núcleo, en el paraje de Chenoleses. Corresponde en su totalidad a los terrenos de la urbanización de segunda residencia surgida sobre el suelo no urbanizable de las anteriores NNSS.

Planeamiento previo

Suelo no urbanizable rústico especial</td><td colspan="3">  </td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbano</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">RUCI-02</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>415.938</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,05</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>415.938</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Residencial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">415.938 (0,05 m²t/m²s) = 21.451</td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 10% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">Deberá tramitarse un Plan Especial de Ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito, ajustándose a las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5">Deberá constituirse una Entidad Urbanística de Conservación</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3">EAE/II/RUE, TE/II/T</td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3">A definir por el Plan Especial</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">4.290</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">3.218</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">7.508</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">129</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

Artículo 3.10.11.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-01. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/U-01</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Situada en la zona suroriental del núcleo, en la margen oriental del Paseo de Extremadura. En ejecución.

Planeamiento previo

Suelo urbano. Corresponde en su totalidad a los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-2B de las anteriores NNSS.

Perímetro indicativo:

El señalado en el plano OE-7-OD1</td><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbano</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDRU-02</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>17.774</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,8682</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>17.774</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Residencia</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">17.774 x (0.8682 m²t/m²s) = 15.432</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria residencial (m² t)</td><td colspan="4">7.670,98</td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">El Plan General, asume la establecida por el planeamiento anterior.</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)			**Reservas previstas A entregar en suelo (m^2 s)**	**Exceso o defecto a entregar en metálico (m^2s equivalentes)**
Dotaciones públicas(m^2)		5.401	0	
Aparcamientos públicos		77		
Cesión aprovechamiento		10% del aprovechamiento lucrativo		
UA/U-01	**Superficie Bruta (m^2)**	**Superficie edificable usos lucrativos (m^2)**	**Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)**	**Aprovechamiento medio. (u.a./m^2)**
Total	17.774,30			
Unifamiliar	8245	6.625	6.625	
R. colectiva	697	1.046	1.046	
Zonas verdes	0			
Terciario	3.056	4.584	4.584	
Equipamientos locales (*)	2.118	3.177	3.177	
Sistemas generales incluidos	0			
Viario	3.658			
Total	17.774,30	15.432	15.432	0,8682

(*) El Programa de Ejecución aprobado prevé destino privado y aprovechamiento lucrativo a los equipamientos de esta Unidad. Al haber sido adquiridos por el Ayuntamiento los terrenos destinados a equipamientos, el Plan General propone su calificación como equipamientos públicos.

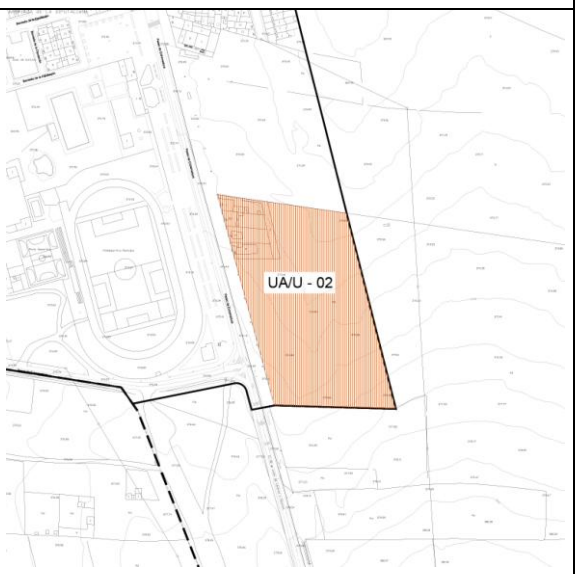
Artículo 3.10.12.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-02. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/U-02</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Situada en la zona suroriental del núcleo, en la margen oriental del Paseo de Extremadura.

Planeamiento previo

Suelo urbano. Corresponde en su totalidad a los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-1 de las anteriores NNSS.

Perímetro indicativo:

El señalado en el plano OE-7-OD1</td><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbano</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDRU 03</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>21.853</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,70</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>21.853</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Residencial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">21.853 x (0.70 m²t/m²s) = 15.265</td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">Establecida por el Plan General. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)			**Reservas previstas A entregar en suelo (m^2 s)**	**Exceso o defecto a entregar en metálico (m^2s equivalentes)**
Dotaciones públicas(m^2)		5.343	5.343	
Aparcamientos públicos		76		
Cesión aprovechamiento		10% del aprovechamiento lucrativo		
UA/U-02	**Superficie Bruta (m^2)**	**Superficie edificable usos lucrativos (m^2)**	**Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)**	**Aprovechamiento medio. (u.a./m^2)**
Total	21.853			
Unifamiliar	10.177	10.177	10.177	
R. colectiva				
Zonas verdes	3.337			
Terciario	3.240	5.088	5.088	
Equipamientos locales	2.006			
Sistemas generales incluidos	0			
Viario	3.093			
Total	21.853	15.265	15.265	0,70

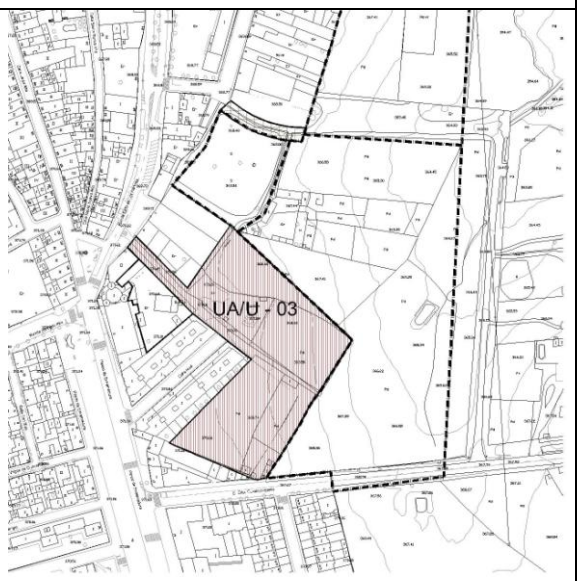
Artículo 3.10.13.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-03. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/U-03</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Situada en la zona suroriental del núcleo, en la margen oriental del Paseo de Extremadura.

Planeamiento previo

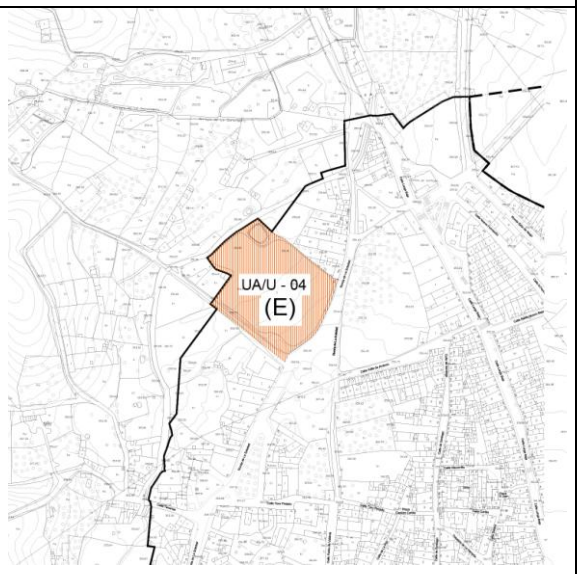
Suelo urbano. Corresponde a parte de los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-3 de las anteriores NNSS.

Perímetro indicativo:

El señalado en el plano OE-7-OD1</td><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbano</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDRU-01</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>12.186</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,70</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>12.186</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Residencial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">12.186 x (0.70 m²t/m²s) = 8.525</td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">Establecida por el Plan General. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)			**Reservas previstas A entregar en suelo (m^2 s)**	**Exceso o defecto a entregar en metálico (m^2s equivalentes)**
Dotaciones públicas(m^2)		2.986	0	-2.986
Aparcamientos públicos		43		
Cesión aprovechamiento		10% del aprovechamiento lucrativo		
UA/U-03	**Superficie Bruta (m^2)**	**Superficie edificable usos lucrativos (m^2)**	**Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)**	**Aprovechamiento medio. (u.a./m^2)**
Total	12.186			
Unifamiliar				
R. colectiva	9.682	8.525	8.525	
Zonas verdes	0			
Terciario	0			
Equipamientos locales	0			
Sistemas generales incluidos	0			
Viario	2.504			
Total	12.186	8.525	8.525	0,70

Artículo 3.10.14.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-04. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/U-04</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Situada en la zona noroccidental del núcleo, en la margen occidental de la Ronda de la Soledad.</td><td colspan="3" rowspan="4"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Planeamiento previo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Suelo urbano. Corresponde en su totalidad a los terrenos de la Unidad de Ejecución UA-05 de las anteriores NNSS. En ejecución.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Perímetro indicativo:

El señalado en el plano OE-7-OD1</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbano</td><td>Zona de Ordenación Urbanística</td><td colspan="2">ZDIU-01</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>9.439</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0.49</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>9.439</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Industrial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Residencial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">9.439x (0.49 m²t/m²s) = 4.692</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">El Plan General asume la ordenación establecida por el planeamiento anterior. Se asimila el uso agropecuario establecido por dicho planeamiento al industrial de almacenaje y talleres.</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)			**Reservas previstas**	**Exceso o defecto**
Dotaciones públicas(m²)		1.416	1.669	254
Aparcamientos públicos		23		
Cesión aprovechamiento		10% del aprovechamiento lucrativo		
UA/U-04	**Superficie Bruta (m²)**	**Superficie edificable usos lucrativos (m²)**	**Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)**	**Aprovechamiento medio. (u.a./m²)**
Total	9.439			
Industrial	5.732	4.692	4.692	
Zonas verdes	1.669			
Terciario	0			
Equipamientos locales	0			
Sistemas generales incluidos	0			
Viario	2.038			
Total	9.439	4.692	4.692	0,49

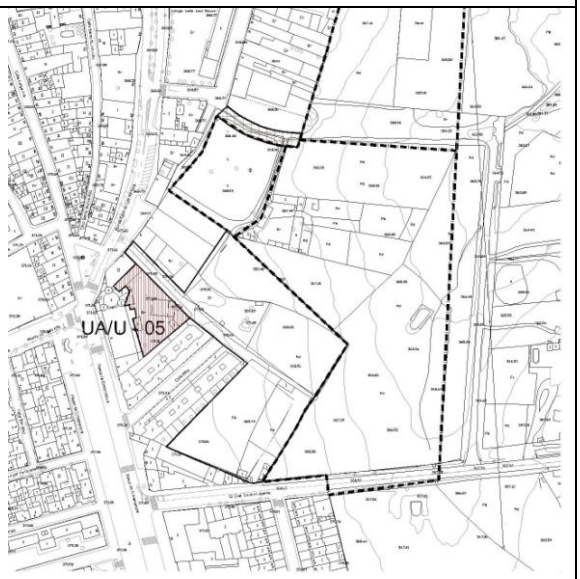
Artículo 3.10.15.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-05. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/U-05</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Situada en la zona suroriental del núcleo, en la margen oriental del Paseo de Extremadura.

Planeamiento previo

Suelo urbano. Corresponde a parte de los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-3 de las anteriores NNSS.

Perímetro indicativo:

El señalado en el plano OE-7-OD1</td><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbano</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDRU-01</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>1.555</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,70</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>1.555</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Residencial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">1.555 x (0.70 m²t/m²s) = 1.089</td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">Establecida por el Plan General. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5"></td></tr>
</table>

Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)			**Reservas previstas A entregar en suelo (m^2 s)**	**Exceso o defecto a entregar en metálico (m^2s equivalentes)**
Dotaciones públicas(m^2)		381	0	-381
Aparcamientos públicos		5		
Cesión aprovechamiento		10% del aprovechamiento lucrativo		
UA/U-03	**Superficie Bruta (m^2)**	**Superficie edificable usos lucrativos (m^2)**	**Aprovechamiento homogeneizado (u.a.)**	**Aprovechamiento medio. (u.a./m^2)**
Total	1.555			
Unifamiliar				
R. colectiva	1.555	1.089	1.0859	
Zonas verdes	0			
Terciario	0			
Equipamientos locales	0			
Sistemas generales incluidos	0			
Viario	0			
Total	1.555	1.089	1.089	0,70

Subsección 2ª. Suelo urbanizable.

Artículo 3.10.16.- Área de reparto AR/SUB-01.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUB-01	Este del núcleo	Industrial	19.225	0,60

Artículo 3.10.17.- Área de reparto AR/SUB-02.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUB-02	Ctra. Cuatro Lugares	Residencial	27.184	0,60

Artículo 3.10.18.- Área de reparto AR/SUB-03.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUB-03	Noreste núcleo	Residencial	37.166	0,60

Artículo 3.10.19.- Área de reparto AR/SUB-04.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUB-04	Avda Extremadura	Residencial	64.502	0,53

Artículo 3.10.20.- Área de reparto AR/SUB-05.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUB-05	Avda. Extremadura	Residencial	84.652	0,60

Artículo 3.10.21.- Área de reparto AR/SUB-06.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUB-06	Ctra Cuatro Lugares	Industrial	109.126	0,68

Artículo 3.10.22.- Área de reparto AR/SUB-07.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUB-07	Entre ctra CC-38 y A-66	Industrial	452.123	0,60

Artículo 3.10.23.- Área de reparto AR/SUB-08.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUB-08	Zona oriental núcleo	Residencial	41.771	0,60

Artículo 3.10.24.- Área de reparto AR/SUB-09.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUB-09	Ctra. Arroyo de la Luz	Industrial	19.653	0,38

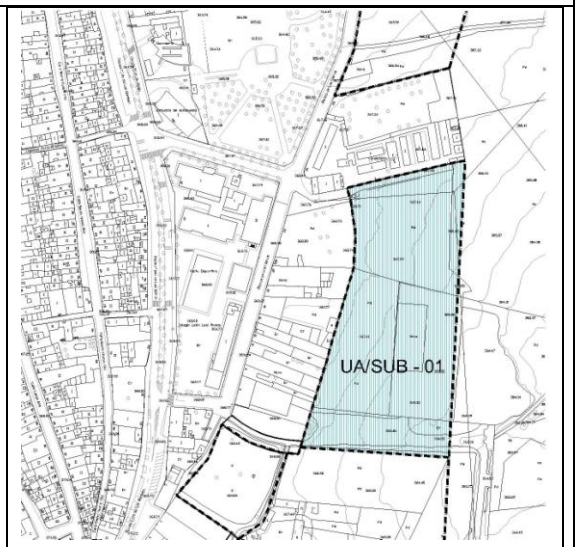
Artículo 3.10.25.- Área de reparto AR/SUB-10.

Identificación	Localización	Uso global	Superficie (m^2)	Aprovechamiento medio ($u.a./m^2$)
AR/SUB-10	Ctra Cuatro Lugares	Industrial	3.869	0,60

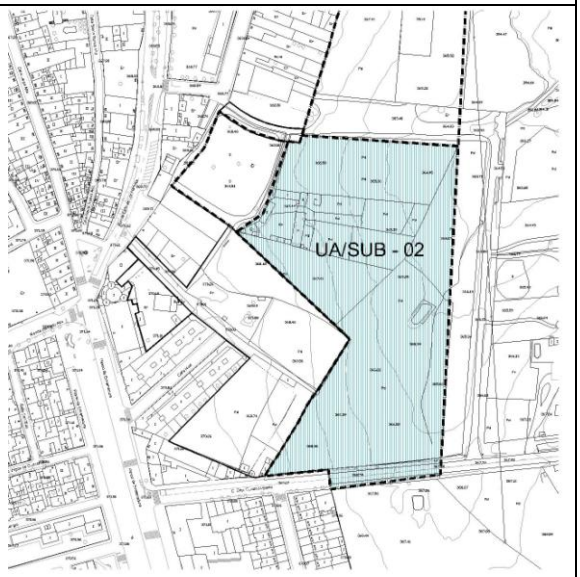
Artículo 3.10.26.- Sector SUB-01. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/SUB-01</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.

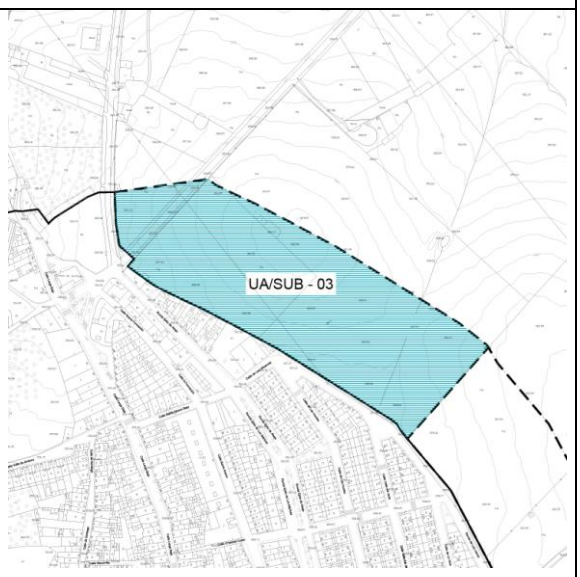
Planeamiento previo

Suelo no urbanizable.</td><td colspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbanizable</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDI 02</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>19.225</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,60</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>19.225</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Industrial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Residencial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">19.225 x (0,60 m²t/m²s) = 11.535</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5">Se dispondrá un vial de borde en el límite oriental. Las zonas verdes se dispondrán en la zona limítrofe al cementerio.</td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5">Las industrias a instalar serán de poco consumo de agua. El consumo de agua del sector no sobrepasará en ningún caso los 1.922 m³/año (1.000 m³/ha/año)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3">EAA/II/IA</td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3">A definir por el Plan Parcial</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">961</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">1.923</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">2.884</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">62</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

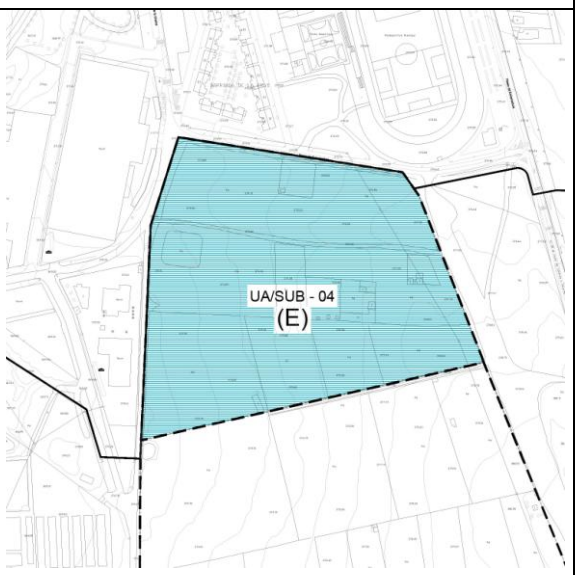
Artículo 3.10.27.- Sector SUB-02. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/SUB-02</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.</td><td colspan="3" rowspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Planeamiento previo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Suelo no urbanizable.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbanizable</td><td colspan="2">Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td>ZDR-02</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>27.184</td><td colspan="2">Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td>0,60</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>27.184</td><td colspan="2">Sistemas generales incluidos (m²)</td><td>No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Residencial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">27.184 x (0,60 m²t/m²s) = ~~19.880~~ 16.310</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">3.262</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">2.447</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">5.709</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">98</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

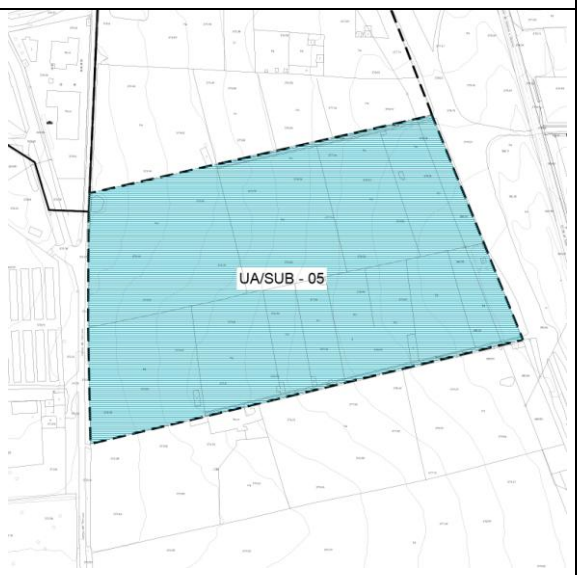
Artículo 3.10.28.- Sector SUB-03. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/SUB-03</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.</td><td colspan="3" rowspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Planeamiento previo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Suelo no urbanizable.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbanizable</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDR-01</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>37.166</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,60</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>37.166</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Residencial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">37.166 x (0,60 m²t/m²s) = 22.300</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ordenación detallada</td><td colspan="4">A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sistema de actuación</td><td colspan="4">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td colspan="2">Calidades</td><td colspan="4">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td colspan="2">Plazos</td><td colspan="4">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Diseño urbano</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">4.460</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">3.345</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">7.805</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">134</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

Artículo 3.10.29.- Sector SUB-04. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/SUB-04</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.</td><td colspan="3" rowspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Planeamiento previo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Suelo apto para urbanizar Sector 1 "Portada Blanca". Programa de Ejecución aprobado..</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbanizable</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDR-04</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>64.502</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,53</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>64.502</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Residencial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">64.502x (0,53 m²t/m²s) = 33.924</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">Podrá ejecutarse la establecida por el Plan Parcial del Programa de Ejecución aprobado, en tanto no se declare su caducidad. En el caso de que se declarara, la ordenación detallada será la establecida por el Plan General. Si el nuevo Programa no asumiera esta ordenación, podrá incorporar un Plan Parcial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3">Varias</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">5.089</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">6.785</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">11.874</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">204</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

Artículo 3.10.30.- Sector SUB-05. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/SUB-05</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.</td><td colspan="3" rowspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Planeamiento previo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Suelo no urbanizable.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbanizable</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDR-05</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>84.652</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,60</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>84.652</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Residencial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">84.652 x (0,60 m²t/m²s) = 50.791</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td colspan="2">Ordenación detallada</td><td colspan="4">A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución</td></tr>
<tr><td colspan="2">Sistema de actuación</td><td colspan="4">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td colspan="2">Calidades</td><td colspan="4">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td colspan="2">Plazos</td><td colspan="4">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Diseño urbano</td><td colspan="4">El viario debe presentar continuidad con el del sector SUB-04</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3">-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">10.158</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">7.618</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">17.777</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">305</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

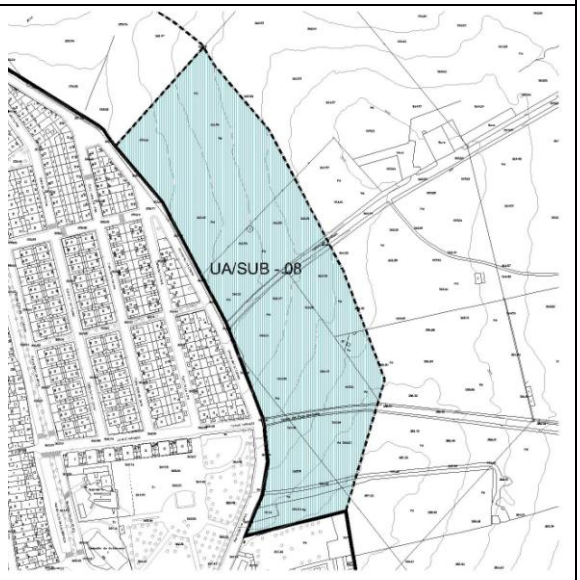
Artículo 3.10.31.- Sector SUB-06. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/SUB-06</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.</td><td colspan="3" rowspan="2">
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Planeamiento previo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Suelo apto para urbanizar. Sector SAPU-2.. Ordenación detallada aprobada por Modificación puntual de las NNSS aprobada definitivamente el 28/05/2009, publicada en el DOE de 6/04/2010..</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbanizable</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDI -03</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>109.126</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,68</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>109.126</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Industrial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Residencial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">109.126 x (0,68 m²t/m²s) = 74.499</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">Podrá ejecutarse la establecida por la Modificación Puntual de las NNSS, aprobadas el 28/05/2009 (DOE 6/04/2010) siempre que se hubiera aprobado el correspondiente Programa de Ejecución antes de la entrada en vigor del Plan General. Si no se hubiera aprobado, la ordenación detallada será la establecida por el Plan General. Si el nuevo Programa no asumiera esta ordenación, podrá incorporar un Plan Parcial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5">El consumo de agua del sector no sobrepasará en ningún caso los 10.912 m³/año (1.000 m³/ha/año)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3">1</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">5.456</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">10.913</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">16.369</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">400</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

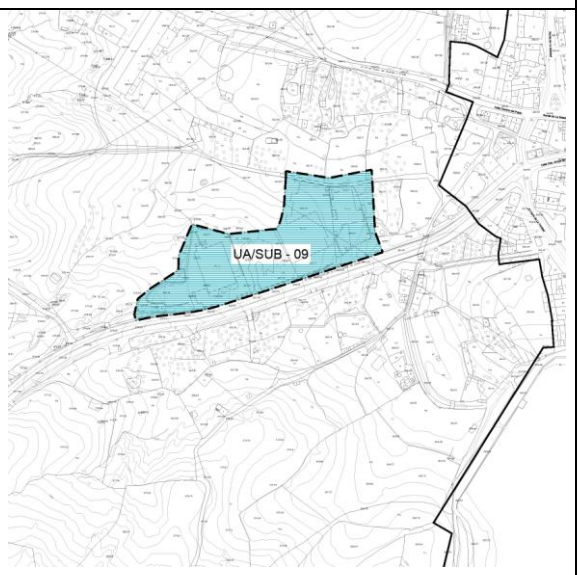
Artículo 3.10.32.- Sector SUB-07. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/SUB-07</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.</td><td colspan="3" rowspan="3"> </td></tr>
<tr><td colspan="3">Planeamiento previo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Suelo no urbanizable.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbanizable</td><td>Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDI-04</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>452.123</td><td>Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,60</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>452.123</td><td>Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Industrial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Residencial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">452.123 x (0,60 m²t/m²s) = 271.274</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5">Deberán preverse viales interiores paralelos a la ctra CC-38 y a la A-66. El arroyo San Caín quedará integrado en las zonas verdes.</td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5">Las industrias a instalar serán de poco consumo de agua. El consumo de agua del sector no sobrepasará en ningún caso los 45.212 m³/año (1.000 m³/ha/año). El abastecimiento de agua y la depuración de aguas residuales se resolverán de forma autónoma</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3">EAE/I/IA</td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3">0,5</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">22.606</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">45.212</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">67.818</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">1.469</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

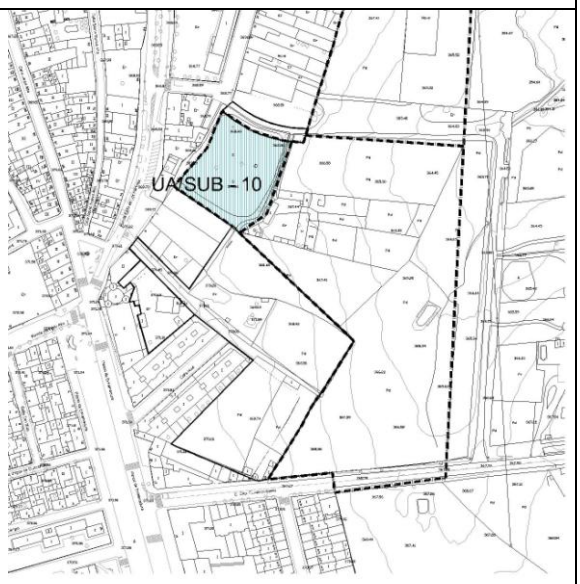
Artículo 3.10.33.- Sector SUB-08. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">UA/SUB-08</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.</td><td colspan="3" rowspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Planeamiento previo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Suelo no urbanizable.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbanizable</td><td colspan="2">Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td>ZDR-03</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>41.771</td><td colspan="2">Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td>0,60</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>41.771</td><td colspan="2">Sistemas generales incluidos (m²)</td><td>No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Residencial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Industrial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Reserva suelo para V.P.P. (%)</td><td colspan="4">El preciso para materializar el 30% de la edificabilidad residencial</td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">41.771x (0,60 m²t/m²s) = 25.063</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5">El viario respetará los caminos existentes. Las zonas verdes se dispondrán en los terrenos limítrofes con el cementerio</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">5.013</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">3.759</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">8.772</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">150</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

Artículo 3.10.34.- Sector SUB-09. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">SUB-09</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="3">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.</td><td colspan="3" rowspan="2"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Planeamiento previo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Suelo urbanizable. SAPU Industrias en Ctra. Arroyo de la Luz. Dividido en dos unidades de actuación: UA-1 y UA-2</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbanizable</td><td colspan="2">Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td>ZDI-01</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>19.653</td><td colspan="2">Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td>0,38</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>19.653</td><td colspan="2">Sistemas generales incluidos (m²)</td><td>No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Industrial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="2">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Residencial</td><td></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="4">19.653 x (0,38 m²t/m²s) = 7.380</td></tr>
<tr><td colspan="6">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="5">El Plan General asume la establecida por el planeamiento anterior. En caso de no asumirse, los Programas de Ejecución podrán incorporar un solo Plan Parcial alternativo, o un Estudio de Detalle, en su caso.</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="5">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="5">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="5">El consumo hídrico anual no podrá superar 1.000 m³/ha</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="3">0.644</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="3">983</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="3">1.965</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="3">2.948</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="3">42</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="3">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

Artículo 3.10.35.- Sector SUB-10. Ficha de ordenación estructural

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="5">UA/SUB-10</td></tr>
<tr><td colspan="3">Descripción</td><td colspan="4">Localización</td></tr>
<tr><td colspan="3">Terrenos vacantes de edificación, ocupados por cultivos.</td><td colspan="4" rowspan="3"> 
</td></tr>
<tr><td colspan="3">Planeamiento previo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Suelo no urbanizable.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Clase de suelo</td><td>Urbanizable</td><td colspan="2">Zona de Ordenación Urbanística (ZOU)</td><td colspan="2">ZDI-05</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie bruta (m²)</td><td>3.869</td><td colspan="2">Aprovechamiento medio (u.a./m²)</td><td colspan="2">0,60</td></tr>
<tr><td colspan="2">Superficie neta (m²)</td><td>3.869</td><td colspan="2">Sistemas generales incluidos (m²)</td><td colspan="2">No</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso global</td><td>Industrial</td><td>Usos compatibles</td><td colspan="3">Terciario, Dotacional</td></tr>
<tr><td colspan="2">Usos prohibidos</td><td>Residencial</td><td></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="2">Intensidad edificatoria máxima (m² t)</td><td colspan="5">3.869-x (0,60 m²t/m²s) = 2.321</td></tr>
<tr><td colspan="7">Condiciones de desarrollo</td></tr>
<tr><td>Ordenación detallada</td><td colspan="6">A definir por Plan Parcial de Ordenación integrado en Programa de Ejecución</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="6">Gestión Indirecta.</td></tr>
<tr><td colspan="7">Bases orientativas para la ejecución</td></tr>
<tr><td>Calidades</td><td colspan="6">Según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas</td></tr>
<tr><td>Plazos</td><td colspan="6">No se fija un plazo máximo para su ejecución.</td></tr>
<tr><td>Diseño urbano</td><td colspan="6"></td></tr>
<tr><td>Otras condiciones</td><td colspan="6">El consumo hídrico anual no podrá superar 1.000 m³/ha</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ordenanza de aplicación manzanas lucrativas</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Intensidad edificatoria manzanas (m²t/m²s)</td><td colspan="4">-</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Reservas y cesiones (art. 74 LSOTEX)</td><td colspan="2">Equipamientos públicos</td><td colspan="4">193</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes</td><td colspan="4">387</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo Dotaciones públicas</td><td colspan="4">580</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos</td><td colspan="4">13</td></tr>
<tr><td colspan="3">Cesión aprovechamiento</td><td colspan="4">10 % del aprovechamiento lucrativo</td></tr>
</table>

Capítulo 11.- SISTEMAS GENERALES.

Sección 1ª.- Condiciones Generales.

Artículo 3.11.01.- Clasificación.

Según el tipo de dotación que constituya su objeto, el Plan General señala los siguientes sistemas generales:

- Sistema General de Zonas Verdes
- Sistema General de Equipamientos
- Sistema General de Infraestructuras
- Sistema General Viario.

La localización e identificación de los elementos que integran cada uno de ellos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-8.

Artículo 3.11.02.- Regulación de los sistemas generales.

La ordenación y regulación de los sistemas generales se contiene en el presente Plan General. Sin perjuicio de ello podrán redactarse Planes Especiales si fuera conveniente ajustar y detallar la ordenación de los sistemas generales contenida en el Plan General o cuando éste así lo estableciera.

Sección 2ª.- Condiciones particulares.

Artículo 3.11.03.- Sistema general de zonas verdes (SG-L).

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por parques, jardines o áreas de juego u ocio, destinados al esparcimiento, recreo y reposo de la población. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-L.

Artículo 3.11.04.- Sistema general de equipamientos. (SG-E)

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las dotaciones y equipamientos colectivos de cualquier índole. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-E.

Artículo 3.11.05.- Sistema general de infraestructuras. (SG-I)

Está constituido por los elementos e instalaciones de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las redes básicas de captación, tratamiento y distribución del abastecimiento de agua potable, colectores y depuración de aguas residuales, transporte, distribución y transformación de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-I.

Artículo 3.11.06.- Sistema general viario. (SG-V)

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las vías interurbanas. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-V.

Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-DC.

Artículo 3.11.07.- Sistema general ferroviario. (SG-CF)

Está constituido por los terrenos de dominio público señalados como sistema general por el Plan General Municipal, y conformados por las infraestructuras ferroviarias de la red de interés general. Se identifican en los planos de Ordenación Estructural OE-8 mediante las siglas SG-CF.

Capítulo 12.- INFRAESTRUCTURAS.

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 3.12.01.- Definición y clasificación.

Se identifican como infraestructuras las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

Se distinguen las siguientes variedades, que coinciden con los usos pormenorizados definidos en el Título 2:

1.- Comunicaciones y transporte: Son los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

2.- Redes de instalaciones: Las conducciones e instalaciones destinadas a los servicios de carácter infraestructural.

3.- Centros de instalaciones:

4.- Explotación de recursos naturales: Relativo a las actividades de extracción de materias primas o a las de aprovechamiento de recursos naturales.

5.- Singulares: Relativo a las instalaciones de servicios infraestructurales no convencionales o de características singulares.

Artículo 3.12.02.- Condiciones generales.

Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en la Sección 7ª del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO 4. ORDENACIÓN DE CARÁCTER DETALLADO.

Capítulo 1. GENERALIDADES.

Artículo 4.1.01.- Elementos de la ordenación detallada.

Las determinaciones de ordenación detallada del territorio municipal de Casar de Cáceres son todas las contenidas en el presente Plan General que no formando parte de la ordenación estructural establecida, y de conformidad con ella, la complementan y pormenorizan.

En particular integran la ordenación detallada de Casar de Cáceres las siguientes determinaciones:

* El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado.

* La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.

* La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano.

* Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.

* La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.

* El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.

* La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 4.1.02.- Disposiciones generales.

Las disposiciones de carácter general que se desarrollan en el subsiguiente articulado de este Capítulo definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo el territorio municipal cualquiera que sea la clase de suelo en que se erijan, con las acotaciones y limitaciones que en cada caso se establezcan.

Artículo 4.1.03.- Terminología.

La terminología empleada en las presentes Normas Urbanísticas para la regulación de las condiciones de la edificación y uso del suelo tendrá el significado literal que se expresa en las definiciones contenidas en el Capítulo 1 del Título 2, siendo de aplicación en todo su ámbito.

Artículo 4.1.04.- Clasificación de obras de edificación.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, se establecen los siguientes tipos de obras:

- Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

- Obras de conservación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante o arquitectónica. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, modificaciones menores de distribución y otras de estricto mantenimiento.

- Obras de consolidación: Son aquellas que tienen por objeto el afianzamiento de la estructura portante del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo: estructura arquitectónica, distribución o fachadas. Pueden incluir obras de reconstrucción e incluso sustitución de elementos deteriorados, y el empleo de prótesis constructivas realizadas con elementos, técnicas y materiales actuales.

- Obras de restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:

a) No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos

b) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.

c) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.

Obras de reforma: Son aquellas que tienen por objeto la modificación de todas o alguna de las características volumétricas, espaciales o de distribución del edificio. Según su alcance se establecen dos categorías:

Obras menores de reforma: Son las que afectan a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: crujías, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implantación de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos interiores y de carpintería.

Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas aquellas obras que modifican las características sustanciales del edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectónica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas, además de las comprendidas en el apartado anterior.

Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se establecen dos categorías:

Ampliación en superficie: Consisten en la edificación de nueva planta de los espacios libres de la parcela, fondos edificables o patios interiores.

Ampliación en altura: Son las que tienen por objeto la adición de una o varias plantas o el aprovechamiento interior de los espacios generados bajo la cubierta de los edificios, modificando la altura de éstas.

Artículo 4.1.05.- Situaciones de fuera de ordenación.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 79.1.b). de la LSOTEX, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General Municipal que resultaren disconformes con las mismas, serán declarados en situación de fuera de ordenación.

A los efectos prevenidos por la Ley se distinguen las siguientes situaciones:

1 Incompatibilidad total: Es la situación de aquellos edificios, construcciones o instalaciones, en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de parcelación, uso del suelo o situación de las edificaciones. Siempre se consideran incluidos en esta situación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

2 Incompatibilidad parcial: Es la situación de edificios, construcciones o instalaciones en los que la disconformidad con el planeamiento supone incumplimiento de las condiciones de altura máxima, volumen u ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como los que incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en el Plan General no queden incluidos en las situaciones anteriores.

Artículo 4.1.06.- Obras en edificios fuera de ordenación.

1 En los edificios incluidos en situación de incompatibilidad total con el planeamiento, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y la mera conservación del inmueble.

- A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

- Por pequeñas reparaciones se entenderá:

Sustitución parcial de forjado cuando no sobrepase del 10 % de la superficie de ésta; repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlos.

2 En los edificios parcialmente incompatibles con el planeamiento, y siempre que la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. Así mismo podrán autorizarse obras de mejora y de reforma. A los efectos prevenidos por este artículo no se considerarán incursas en situación de fuera de ordenación las edificaciones que no presenten los retranqueos establecidos, o presenten retranqueos parciales de la edificación que afecten exclusivamente a las plantas bajas.

Sección 2ª. CONDICIONES AMBIENTALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 4.1.07.- Condiciones ambientales de los edificios .

I. La demanda de recursos que la edificación precisa: agua, energía y materiales deberá ser la mínima posible.

2. Se utilizarán preferentemente materiales no tóxicos, reutilizados, reciclados y renovables.

3. El diseño y construcción de los edificios atenderá a criterios de eficiencia energética de los edificios.

4. En las zonas consolidadas se respetarán los tipos arquitectónicos de la arquitectura tradicional. Las construcciones de nueva planta se adaptaran a las características volumétricas y de materiales constructivos del ámbito en el que se encuentren.

5 Se regenerará el tejido urbano mediante la aplicación de la arquitectura y el urbanismo bioclimáticos.

Artículo 4.1.08.- Condiciones ambientales de la urbanización .

1 Con el fin de evitar la contaminación lumínica y ahorrar energía, la red de alumbrado público deberá incorporar luminarias que reduzcan el consumo energético así como un regulador de flujo para regular la intensidad lumínica a diferentes horas de la noche, así como para disminuir los niveles luminosos a partir de una hora en la que el tráfico peatonal rodado decrece sensiblemente.

2 El sistema de recogida de las aguas residuales y de las pluviales debe ser separativo.

3 Se recomienda el empleo de especies autóctonas en las zonas verdes para minimizar el consumo de agua. Existen varias especies de árboles y arbustos autóctonos que pueden considerarse ornamentales y que tienen la ventaja de no necesitar agua de riego, excepto algunos riegos de apoyo tras el trasplante o durante las sequías. El césped se puede reemplazar por masas arbustivas de porte bajo, recubrimientos con corteza de pino o gravas decorativas.

Capítulo 2. CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANO.

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES.

Subsección 1ª.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Artículo 4.2.01.- Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable la parcela histórica, entendiendo por tal aquélla que figure en el Catastro de Hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General.

Las parcelas de nueva creación deberán de reunir las características dimensionales que para cada tipología, de las que se definen en el artículo 4.2.03, se detallan en los cuadros de ordenación detallada de cada Zona de Ordenación.

Artículo 4.2.02.- Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

Subsección 2ª.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 4.2.03.- Tipologías edificatorias.

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

. Edificación en manzana compacta (MC):

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas

Es asimilable a la categoría de Edificación en Manzana Compacta definida en el Anexo II del RPLANEX.

. Edificación aislada adosada (EAA)

Corresponde a aquellas edificaciones obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

Es asimilable a la Edificación Aislada Adosada definida en el Anexo II del RPLANEX.

. Edificación aislada exenta (EAE):

Corresponde a aquellas edificaciones obligatoriamente retranqueadas de las alineaciones oficiales y de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 3 metros.

Es asimilable a la Edificación Aislada Exenta definida en el Anexo II del RPLANEX.

- **Edificación tipológica específica (TE):**

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento o el terciario.

Aunque en la ordenación detallada establecida por el Plan General se consideran únicamente estos cuatro tipos básicos de edificación, cualquiera de ellos podrá ser sustituido, previo Estudio de Detalle, por alguno de los definidos en este artículo

Artículo 4.2.04.- Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento.

- En tipología de **Edificación en Manzana Compacta** la superficie máxima ocupada por la edificación en cada planta será la resultante de las limitaciones señaladas para este tipo de edificación en función del número de plantas asignado, debiendo constituirse las fachadas exteriores sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud y toda la altura de la edificación,

no autorizándose en general retranqueos, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo siguiente.

Podrán autorizarse retranqueos de la edificación respecto de las alineaciones oficiales, siempre que éstos sean uniformes, afecten a frentes completos de manzana, se produzcan en toda la altura de la edificación y medie autorización previa municipal de la composición resultante.

Así mismo, podrán autorizarse retranqueos en aquellas manzanas en las que la rasante del terreno en las alineaciones oficiales se sitúe a más de 1,50 metros sobre las rasantes oficiales.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado y que será el establecido en la correspondiente ficha.

- En tipología de **Edificación Aislada Adosada** la ocupación de la parcela por la edificación será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado y que será el establecido en la correspondiente ficha.

-En las tipologías de **Edificación Aislada Exenta,** la ocupación sobre la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado y que será el establecido en la correspondiente ficha.

- En la tipología de **Edificación Tipológica Específica destinada a equipamientos**, por sus especiales características no se fijan condiciones específicas de implantación ni ocupación, debiendo fijarse por los servicios municipales la adecuada composición de la edificación con el entorno, estableciéndose en caso de edificios retranqueados de los linderos interiores una distancia mínima de separación a éstos de tres metros.

- En la tipología de **Edificación Tipológica Específica destinada a uso terciario,** la edificación no debe retranquearse obligatoriamente de las alineaciones oficiales ni de los restantes linderos, pero en caso de disponerse tales retranqueos, no serán inferiores a tres metros. La ocupación de la parcela será la resultante del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de 1,0 m^2/m^2, salvo que se establezca un valor diferente en la correspondiente ficha.

- En todos los tipologías La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

Artículo 4.2.05.- Retranqueos.

En cualquiera de las tipologías definidas no se admitirán retranqueos de las alineaciones oficiales en ninguna de las plantas, salvo los expresamente autorizados. En las tipologías en que estas

Normas fijan retranqueos ninguna construcción, incluso vuelos y subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo. Se exceptúa la tipología de Edificación Tipológica Específica, en la que las construcciones bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 4.2.06.- Alturas.

El número de plantas autorizado en cada solar será el definido para cada manzana en que esté situado, viniendo reflejado en los planos de ordenación OD.2.

Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial o cota del terreno en contacto con la edificación, y se entenderá como máximo.

La altura máxima de la edificación en tipologías **Manzana Compacta y Edificación Aislada Adosada o Exenta** de uso residencial o terciario**,** según el número de plantas será la siguiente:

1 planta	4,00 m.
2 plantas	7,00 m.
3 plantas	10,00 m.

Para las tipologías de **Edificación Aislada Adosada o Exenta** de uso industrial la altura máxima, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta	6,00 m.
2 plantas	9,00 m.

En el caso de **Edificación Tipológica Específica** la altura máxima será de 10,00 metros, pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función de las características específicas de las mismas.

Artículo 4.2.07.- Medición de las alturas.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no sobrepasa los 10 metros. En caso contrario, se dividirá la misma en bandas de 6 metros, determinándose la altura de cada banda en su punto medio.

En solares con fachadas a calles opuestas afectadas por rasantes que difieran entre sí más de 1 metro se tomará para cada calle la altura máxima correspondiente, pudiendo mantenerse la mayor hasta una profundidad no superior a la mitad del fondo de la parcela.

En solares con fachadas a dos calles en esquina afectadas por alturas máximas distintas, se permitirá mantener para la calle de menor altura la mayor de las mismas con una profundidad máxima de cinco metros, siempre que se resuelva dentro de la parcela la transición de la diferencia de alturas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del lindero catastral lateral en una distancia mínima de tres metros, debiéndose tratar como fachadas los paramentos que resultaren visibles desde la vía pública.

Artículo 4.2.08.- Construcciones sobre la altura permitida.

1 Sobre la altura máxima permitida no podrán autorizarse otras construcciones que las propias de los elementos de cubrición, así como de remates de cajas de escaleras y ascensores, y cuartos de instalaciones o complementarios (trasteros) al servicio exclusivo del edificio.

Como excepción, podrá admitirse la incorporación a las viviendas situadas en la última planta autorizada del espacio bajo cubierta generado sobre las mismas, posibilitándose la proyección de dichas viviendas con tipología de dúplex.

2 La altura máxima de estas construcciones será de **3,5** metros sobre la máxima autorizada, medida hasta la cota superior del elemento de cubrición, debiendo, en todo caso, retranquearse 3 metros de la línea de fachada, o, en el caso de cubiertas inclinadas quedar inscritas dentro del volumen definido por los planos imaginarios trazados con una pendiente no superior al 45% desde los bordes de fachada del forjado de techo de la última planta edificada.

Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la máxima autorizada.

3 Esta altura sólo podrá sobrepasarse con antenas, pararrayos y chimeneas, quedando expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua o de combustible no ocultos con obra de fábrica u otro elemento.

4 Para la iluminación y ventilación de estos locales sólo se autorizarán huecos situados en un plano retranqueado 3 metros de la línea de fachada o en los faldones de cubierta, prohibiéndose expresamente su localización en los paramentos de fachada.

5 La superficie total de estas construcciones, en el caso de cubierta plana, no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de cubierta.

6 Todos los paramentos exteriores de estas construcciones se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 4.2.09.- Alturas de planta baja.

La altura de la planta baja será como máximo de 4 metros, salvo en las tipologías de edificación tipológica específica o aislada de uso industrial.

Artículo 4.2.10.- Altura de plantas.

La altura mínima libre entre plantas será de 2,50 metros, con las excepciones contempladas por la normativa sectorial en materia de habitabilidad.

Artículo 4.2.11.- Sótanos y semisótanos.

La altura libre mínima de la planta de sótano y semisótano será de 2,20 metros.

Sólo se podrá edificar una planta de sótano.

En sótanos y semisótanos sólo se autorizará el uso de garaje, aparcamiento y el de almacenamiento.

Artículo 4.2.12.- Voladizos.

En las nuevas edificaciones no se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en la presente normativa, y que son los siguientes:

- Cierres o miradores: cuerpos volados cerrados, cuyos paramentos se constituyen por materiales transparentes, reduciéndose los elementos de fábrica a menos del 30% de la superficie de fachada del voladizo.

- Balcones: cuerpos volados abiertos que presenten descubiertos todos sus paramentos verticales exteriores, siendo sus cerramientos exteriores a base de rejas o similares, excluyéndose el empleo de elementos de fábrica.

- Rejas voladas.

- Cornisas.

- Bordes de cubiertas.

Se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados, entendidos como cuerpos de habitaciones que sobresalen de la línea de fachada.

El saliente de los cierres y balcones no será en ningún caso superior al 5 % del ancho de la calle o espacio libre al que abren, con un máximo de 0,50 metros.

Las rejas u otros elementos ornamentales de puertas y ventanas podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros de la línea de fachada.

El vuelo máximo de cornisas y bordes de cubierta será de 0,50 metros.

Todos los voladizos autorizados deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán separarse de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a una vez y media su saliente máximo, con un mínimo de 0,60 metros. Esta condición no se aplica a cornisas, ni bordes de cubiertas.

- Deberán situarse a una altura mínima de 3,00 metros medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del cuerpo volado en cualquiera de sus puntos.

- Quedarán remetidos un mínimo de 20 centímetros de la arista exterior del bordillo de la acera.

- La longitud máxima de cada voladizo será de 2,00 metros, no pudiendo sobrepasar la suma de las longitudes de todos los vuelos de cada planta el 50% de la longitud total de la fachada.

- La separación mínima entre vuelos será de 0,50 metros.

- No se admitirán voladizos en patios.

Artículo 4.2.13.- Entreplantas.

No se autorizará la construcción de entreplantas.

Artículo 4.2.14.- Alineación de paramentos de fachada.

Los paramentos de fachada seguirán la alineación oficial en todos sus puntos, ocupando la totalidad del frente de parcela. No se admiten por tanto los patios o espacios libres abiertos a

fachada en ninguna de las plantas, con la única excepción de los que resulten como consecuencia de los retranqueos autorizados.

La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante los vuelos autorizados.

No se autorizará la construcción de patios en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno (patios ingleses).

Artículo 4.2.15.- Patios.

A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura se medirá desde el nivel del piso más bajo cuyas habitaciones ventilen a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

En edificaciones no destinadas a uso residencial la forma en planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/3 de su altura, y no inferior a 3 metros. Su superficie mínima será de 9 m^2.

En edificaciones de uso residencial la forma y condiciones de los patios serán las que al efecto determine la normativa de habitabilidad o condiciones de viviendas vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación. En defecto de normativa sectorial, las condiciones mínimas serán las definidas en el apartado anterior.

Las luces rectas de los huecos de todos los espacios habitables, incluso aseos y escaleras, que abran a los patios serán como mínimo de 2 metros. Se entiende como luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior en que se sitúa el hueco, tomada desde el eje del mismo, hasta el muro o lindero más próximo.

El número de plantas máximo autorizado en los patios será el mismo que el correspondiente a la edificación en que se sitúan.

No se permitirá cubrir los patios de parcela.

Subsección 3ª.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 4.2.16.- Fachadas.

- Se prohíbe el empleo de revestimientos de azulejos, baldosas de terrazo, baldosas cerámicas y otras piedras artificiales en fachada, no admitiéndose tampoco su colocación en zócalos, dinteles o recercados de huecos.

- Se prohíbe igualmente el empleo en fachadas de revestimientos metálicos con acabados galvanizados, así como de los plásticos y fibrocementos.

- No se admitirá la instalación de tendederos en fachadas.

- Los dinteles en los vanos deberán ser horizontales.

- Los huecos de fachada quedarán separados de las medianeras una distancia no inferior a 60 centímetros.

- Las carpinterías serán de madera, perfiles de acero o aluminio y PVC.

- El capialzado de las persianas no se manifestará en fachada.

- Los elementos de cerrajería de fachadas estarán formados por elementos verticales y horizontales, predominando los verticales.

- En general todas las fachadas deberán quedar adecuadamente tratadas y acabadas.

- Cuando los paramentos interiores de la edificación sean visibles desde la vía pública, su tratamiento exterior habrá de cumplir las condiciones señaladas para las fachadas.

Artículo 4.2.17.- Cubiertas.

- En edificios de vivienda se prohíbe el empleo de chapas de fibrocemento, metálicas o plásticas en cubierta.

- En edificios de otros usos podrán autorizarse chapas metálicas o plásticas, siempre y cuando se proyecten en colores blanco, crema o rojizo, con textura mate, excluyéndose las chapas metálicas en su color.

- Todos los elementos situados en cubierta (depósitos, paneles de captación de energía solar, aparatos de climatización... etc.) se dispondrán de forma que no sean visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse los depósitos mediante elementos de fábrica.

- Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubiertas.

Artículo 4.2.18.- Medianeras.

- Todos los paramentos exteriores de las medianerías, aún cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores, en cuanto a materiales y colores, pudiendo el Ayuntamiento ordenar la ejecución de las obras de mejora de las medianerías existentes que carezcan de dicho tratamiento.

- Se prohíbe expresamente la instalación de muestras o carteles publicitarios en las medianerías.

Artículo 4.2.19.- Cerramientos

- Todos los solares deberán cerrarse en todo su perímetro con cerramientos de fábrica, debidamente revestidas y pintadas con una altura no inferior a 2 metros, que deberá situarse en la alineación oficial.

- Las zonas de los edificios que al finalizar las obras queden como inacabadas o "en bruto", habrán de cerrarse en todo su perímetro exterior y en toda su altura con cerramientos de fábrica, debidamente revestida y pintada.

- En aquellas parcelas en las que en razón de su tipología, las edificaciones vengan retranqueadas de las alineaciones oficiales, los espacios libres que den a la vía pública deberán delimitarse con cerramientos compuestos por un zócalo de fábrica debidamente revestida y pintada, de una altura comprendida entre 0,40 y 1,00 metros y parte superior diáfana de altura total no superior a 3 metros.

Artículo 4.2.20.- Redes de instalaciones.

- En las áreas de nueva urbanización no se autorizarán los tendidos aéreos de las redes de baja tensión y telefonía, así como el grapeado de las líneas sobre fachada.

Artículo 4.2.21.- Escaparates, recercados, toldos y marquesinas.

- Los elementos salientes de las fachadas tales como: recercados, escaparates, vitrinas, molduras, ..etc. no podrán sobresalir de la alineación oficial más de 10 centímetros.

- Las marquesinas y los toldos tendrán una altura libre mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y una profundidad no superior al ancho de la acera menos 40 centímetros.

- En los toldos podrán admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de dos metros.

Artículo 4.2.22.- Anuncios, carteles y vallas.

Los anuncios colocados paralelos al plano de fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

- No podrán sobresalir más de 10 centímetros.

- Sólo podrán instalarse en plantas bajas. Su altura no será superior a 90 centímetros, e irán situados sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos. Su longitud no será superior al 30% de la total de la fachada.

- Podrán admitirse placas de dimensiones inferiores a 25 x 25 centímetros situadas en las jambas de los huecos.

- En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio municipal.

- Los anuncios colocados perpendicularmente al plano de la fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

Su espesor máximo será de 0,10 metros y su saliente máximo 0,50 metros, debiendo quedar remetidos del bordillo de la acera 0,40 metros. Su altura no será superior a 0,90 metros, no sobrepasando en cualquier caso la del local.

Deberán dejar una altura libre no inferior a 2,25 metros sobre la rasante de la acera.

Sólo se autoriza su colocación en plantas bajas.

- Los anuncios luminosos, tanto paralelos como normales a fachada, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera. Su colocación requerirá la previa conformidad de los propietarios o arrendatarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

Sección 2ª.- CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.2.23.- Zonificación. Zonas de Ordenación Urbanística.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas de ordenación urbanística (ZOU), delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.2A

ZP Zona de protección.

ZMR Zonas de mantenimiento residencial.

ZMI Zonas de mantenimiento industrial.

ZDOT Zonas dotacionales de equipamientos.

ZDRU Zonas de desarrollo residencial en suelo urbano

ZDIU Zonas de desarrollo industrial en suelo urbano

Subsección 1ª: ZONA DE PROTECCIÓN (ZP).

Artículo 4.2.24.- Zona de protección (ZP-01)

1 **Definición y delimitación. Obras admisibles**.

Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población. Para esta área, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, el Plan General propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de ordenación nº OE.2A.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- En las edificaciones sujetas a algún grado de protección, identificadas en el plano de ordenación nº OE.11, y cuyo nivel de protección se define en el mismo plano, podrán realizarse las obras que para cada nivel se establecen en el Catálogo de bienes protegidos que complementa al presente Plan General Municipal, en el que se enumeran, definen y regulan los grados de protección.

- En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, número de plantas, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estética y de composición se establecen en los artículos siguientes.

2 **Condiciones de parcelación**.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01.

- **Parcela mínima de nueva creación:** Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

TIPOLOGÍA	**SUPERFICIE (m^2)**	**FACHADA (m)**	**FONDO (m)**	**Ø CÍRCULO INSCRITO (m)**
Manzana Compacta (MC)	100 m^2.	6 m.	No se establece	6 m.
Aislada Adosada (EAA)	125 m^2.	8 m.	10 m.	8 m.
Tipológica Específica (TE)	*	*	*	..*

* Condiciones libres.

3 **Condiciones de aprovechamiento**.

- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Compacta (MC), Edificación Aislada Adosada (EAA) y Edificación Tipológica Específica (ETE), en las parcelas expresamente indicadas en el plano de Ordenación nº OD.2. Mediante Plan Especial de Ordenación o Estudio de Detalle podrán modificarse las tipologías asignadas.

- Número de plantas y altura de la edificación: En tipología de edificación en manzana compacta y aislada adosada el número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2. En edificación Tipológica Específica el número máximo de plantas será de dos, o la existente si fuere superior.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

- Voladizos: No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones, no pudiendo comprender cada balcón más de un hueco.

- **Superficie edificable**: La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado, y que será el establecido en la correspondiente ficha de ordenación estructural.

3. **Condiciones de uso**.

Los usos pormenorizados son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1.

4 **Condiciones estéticas y de composición**.

1.- Salvo que las edificaciones tradicionales existentes en la manzana presentaran otros, no se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados y revocos pintados o coloreados en tonos claros. Se prohíben los colores no uniformes o estridentes.

2.- Se admite el empleo de piedras naturales en revestimientos de zócalos y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.

3.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.

4.- En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.

5.- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja.

6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado.

7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

8.- El espesor de las losas o elementos que forman el suelo de los balcones será como máximo de 15 centímetros.

9.- En los edificios sometidos a algún grado de protección no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, ~~antenas~~ o cualquier otro objeto que impida o menoscabe su contemplación, sin la autorización expresa del órgano competente de la Junta de Extremadura

Subsección 2ª: ZONAS DE MANTENIMIENTO RESIDENCIAL (ZMR).

Artículo 4.2.25.- Zona de mantenimiento residencial ZMR-01.

1 **Definición y delimitación. Obras admisibles**.

Comprende los terrenos clasificados como suelo urbano, exteriores al centro histórico, y corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad. Con la excepción de algunas dotaciones públicas, las tipologías de la edificación presentan cierta homogeneidad, con predominio de la vivienda unifamiliar en hilera, en conjuntos unitarios, muchos de ellos de promoción pública; o en forma de autopromoción. Coinciden básicamente con las zonas de "Ensanche Intensivo" y, Ensanche "Las Eras" del anterior planeamiento. El Plan General propone el mantenimiento de la estructura urbana y edificatoria general alcanzada.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OE.2A.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,

- Consolidación,

- Restauración,

- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original.

- Ampliación.

- Demolición.

- Nueva planta.

2 Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01

- **Parcela mínima de nueva creación:** Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m^2)	FACHADA (m)	FONDO (m)	Ø CÍRCULO INSCRITO (m)
Manzana Compacta (MC)	120 m^2.	6 m.	No se establece	6 m.
Aislada Adosada (EAA)	125 m^2.	8 m.	10 m.	8 m.
Tipológica Específica (TE)	*	*	*	..*

* Condiciones libres.

3 Condiciones de aprovechamiento.

.- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Compacta (MC), Aislada Adosada (EAA), y Edificación Tipológica Específica (TE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº OD.2.

- **Número de plantas y altura de la edificación**: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

4 Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1 :

5 Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Artículo 4.2.26.- Zona de mantenimiento residencial ZMR-02.

1 **Definición y delimitación. Obras admisibles**.

Comprende los terrenos clasificados como suelo urbano en el núcleo de La Perala.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OE.2A.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,

- Consolidación,

- Restauración,

- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original.

- Ampliación.

- Demolición.

- Nueva planta.

2 Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01

- **Parcela mínima de nueva creación:** Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE (m^2)	FACHADA (m)	FONDO (m)	Ø CÍRCULO INSCRITO (m)
Aislada exenta (EAE)	500 m^2.	15 m.	No se establece	15 m.
Aislada Adosada (EAA)	125 m^2.	8 m.	10 m.	8 m.
Tipológica Específica (TE)	*	*	*	..*

* Condiciones libres.

3 Condiciones de aprovechamiento.

.- Tipología edificatoria: Edificación Aislada Exenta (EAE), Edificación Aislada Adosada (EAA) y Edificación Tipológica Específica (TE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº OD.2.

- **Número de plantas y altura de la edificación**: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

4 Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1 :

5 Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Subsección 3ª: ZONAS DE MANTENIMIENTO INDUSTRIAL (ZMI).

Artículo 4.2.27.- Zonas de mantenimiento industrial ZMI

1 Definición y delimitación. Obras admisibles.

Comprenden las zonas del núcleo urbano ocupadas por naves industriales en tipología adosada, que coinciden básicamente con las de ordenanza "Industrial", "Naves y Almacenaje" , "Polígono Ganadero" y "PERI Charca del Hambre" del anterior planeamiento.

Para estas áreas el Plan General propone un uso industrial, con tipología edificatoria aislada adosada y una o dos plantas de altura.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OE.2A.

Las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,

- Consolidación,

- Restauración,

- Reforma, sin alterar la composición volumétrica y forma original.

- Ampliación.

- Demolición.

- Nueva planta.

2 Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01

- **Parcela mínima de nueva creación:** Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

TIPOLOGÍA	**SUPERFICIE (m^2)**	**FACHADA (m)**	**FONDO (m)**	**Ø CÍRCULO INSCRITO (m)**
Aislada adosada (EAA)	300 m^2.	10 m.	No se establece	10 m.
Aislada exenta (EAE)	500 m^2.	15 m.	No se establece	15 m.
Tipológica Específica (TE)	*	*	*	..*

* Condiciones libres.

3 Condiciones de aprovechamiento.

.- Tipología edificatoria: Edificación Aislada Adosada (EAA), Aislada Exenta (EAE) y Tipológica Específica (TE),. La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº OD.2.

- **Número de plantas y altura de la edificación**: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

4 Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1 :

5 Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Subsección 4ª: ZONAS DOTACIONALES (ZDOT)

Artículo 4.2.28.- Zonas dotacionales

1. Definición y Delimitación. Obras admisibles.

Comprende, además de los distintos terrenos ocupados por los equipamientos públicos o privados existentes, los terrenos reservados para espacios libres de la población, para los que el Plan General establece una ordenación que tiene por objeto permitir la implantación de otros equipamientos y espacios libres.

Salvo en los edificios que cuenten con algún nivel de protección en que sólo podrán realizarse las compatibles con el grado asignado, las obras admisibles serán las siguientes:

- Conservación,

- Consolidación,

- Restauración,

- Reforma.

- Ampliación.

- Demolición.

- Nueva planta.

En la ZDOT-04 así como en las zonas verdes incluidas en otras ZDOT, sólo podrán autorizarse obras de nueva planta de edificaciones para usos asociados al disfrute y conservación de estos espacios libres, de una planta de altura y con una ocupación no superior al 5% de la superficie del área verde en que se sitúen.

2 Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01

- **Parcela mínima de nueva creación:**

Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

Tipología	**Superficie (m^2)**	**Frente mínimo (m)**	**Fondo (m)**	**Diámetro círculo inscrito (m)**
Tipológica Específica	400	16	16	16

3 **Condiciones de aprovechamiento.**

- **Tipología edificatoria:** Edificación Tipológica Específica (ETE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OD.2.

- **Altura de la edificación**: En Edificación Tipológica Específica el número máximo de plantas será de dos, o la existente si fuere superior. La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

4 **Condiciones de uso**.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1.

5 **Condiciones estéticas y de composición.**

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Subsección 5ª: ZONAS DE DESARROLLO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO (DRU)

Artículo 4.2.29.- Zonas de desarrollo residencial

1. Definición y Delimitación. Obras admisibles.

Se integran en estas zonas los terrenos de las antiguas Unidades de Ejecución que no llegaron a desarrollarse totalmente. En general, el Plan General asume la ordenación detallada establecida por el anterior planeamiento en las unidades que cuentan con iniciativas de ejecución aprobadas o presentadas, modificando la de aquellas que no habían iniciado su ejecución, para adaptarla a los estándares legales vigentes.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OE.2A.

Se autorizan todas las obras de edificación y demolición.

2 Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01

- **Parcela mínima de nueva creación:**

Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

Tipología	**Superficie (m^2)**	**Frente mínimo (m)**	**Fondo (m)**	**Diámetro círculo inscrito (m)**
Manzana Compacta (MC)	120 m^2.	6 m.	No se establece	6 m.
Tipológica Específica Terciario	120 m^2.	6 m.	No se establece	6 m.
Tipológica Específica Equipamientos	*	*	*	*

* No se establecen

3 **Condiciones de aprovechamiento.**

- **Tipología edificatoria:** Manzana compacta (MC), Edificación Tipológica Específica (ETE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OD.2.

- **Altura de la edificación**: La asignación del número máximo de plantas se establece en el plano OD.2. La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

4 **Condiciones de uso**.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1.

5 **Condiciones estéticas y de composición.**

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Subsección 6ª: ZONAS DE DESARROLLO INDUSTRIAL EN SUELO URBANO (DIU)

Artículo 4.2.30.- Zonas de desarrollo industrial en suelo urbano

1. Definición y Delimitación. Obras admisibles.

Se integran en estas zonas los terrenos de las antiguas Unidades de Ejecución que no llegaron a desarrollarse totalmente. El Plan General asume la ordenación detallada establecida por el anterior planeamiento en las unidades que cuentan con iniciativas de ejecución aprobadas o presentadas.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OE.2A.

Se autorizan todas las obras de edificación y demolición.

2 Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela histórica, según se define en el artículo 4.2.01

- **Parcela mínima de nueva creación:**

Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

Tipología	**Superficie (m^2)**	**Frente mínimo (m)**	**Fondo (m)**	**Diámetro círculo inscrito (m)**
Aislada adosada (EAA)	300 m^2.	10 m.	No se establece	10 m.
Tipológica Específica Equipamientos	*	*	*	*

* No se establecen

3 **Condiciones de aprovechamiento.**

- **Tipología edificatoria:** Edificación Aislada Adosada (EAA) y, Edificación Tipológica Específica (ETE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OD.2.

- **Altura de la edificación**: La asignación del número máximo de plantas se establece en el plano OD.2. La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

4 **Condiciones de uso**.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1.

5 **Condiciones estéticas y de composición.**

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Subsección 6ª: ZONAS RUCI (RUCI)

Artículo 4.2.31.- Zonas RUCI

1. Definición y Delimitación. Obras admisibles.

Se integran en estas zonas los terrenos de las urbanizaciones de segunda residencia surgidas sobre el suelo no urbanizable "rústico especial" de las anteriores NNSS, y que el Plan General propone regularizar siguiendo el procedimiento establecido en la Disposición Adicional Quinta de la LSOTEX.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OE.2A.

Se autorizan todas las obras de edificación y demolición.

2 Condiciones de parcelación.

- **Parcela mínima edificable:** La parcela que figure inscrita en el catastro con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General.

- **Parcela mínima de nueva creación:**

Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

Tipología	**Superficie (m^2)**	**Frente mínimo (m)**	**Fondo (m)**	**Diámetro círculo inscrito (m)**
Aislada exenta (EAE)	1.000 m^2.	25 m.	No se establece	25 m.
Tipológica Específica Equipamientos	*	*	*	*

* No se establecen

3 **Condiciones de aprovechamiento.**

- **Tipología edificatoria:** Edificación Aislada Exenta (EAA) y, Edificación Tipológica Específica (ETE). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OD.2.

- **Altura de la edificación**: La asignación del número máximo de plantas se establece en el plano OD.2. La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

4 **Condiciones de uso**.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo nº 1.

5 **Condiciones estéticas y de composición.**

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DETALLADAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Sección 1ª .- CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.3.01.- Determinaciones generales.

Con la excepción de los sectores SUB-04, SUB-06 y SUB-09, las condiciones específicas de edificación de cada sector serán las determinadas en el Plan Parcial correspondiente. Las condiciones de uso y edificación no reguladas específicamente en el Plan Parcial se entenderán referidas a las establecidas con carácter general en el Capítulo 2 del presente Título.

Artículo 4.3.02.- Zonas de ordenación urbanística.

El suelo urbanizable, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en zonas de ordenación urbanística (ZOU), delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OE.2A, coincidentes cada una de ellas con un sector completo.

ZDR Zonas de desarrollo residencial.

ZDI Zonas de desarrollo industrial.

Artículo 4.3.03.- Zonas de desarrollo residencial en suelo urbanizable (ZDR-nº).

1 **Definición y delimitación**.

Cada una de las zonas de desarrollo residencial comprende los terrenos que integran el correspondiente sector de uso residencial. El Plan General asume la ordenación urbanística detallada de los que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, y pospone a posterior desarrollo la de los restantes. Los planes parciales que ordenen detalladamente los sectores utilizarán preferentemente las tipologías edificatorias Manzana Compacta (MC), Edificación Aislada Adosada (EAA) y Edificación Tipológica Específica (TE), con dos plantas de altura.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OE.2A

2 **Condiciones de parcelación**.

- **Parcela mínima de nueva creación:** Salvo que el planeamiento de desarrollo estableciera otras, reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO	Ø CÍRCULO INSCRITO
MC	150 m^2.	6 m.	15 m.	6 m.
EAA	125 m^2.	8 m.	10 m.	8 m.
ETE *(Equipamientos)*	*	*	*	..*

* Condiciones libres.

3 **Condiciones de aprovechamiento**.

.- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Compacta (MC), Edificación Aislada Adosada (EAA) y Edificación Tipológica Específica (TE), con dos plantas de altura. La asignación de cada

tipología viene definida en el plano de Ordenación nº OD.2. Mediante Plan Parcial alternativo o Estudio de Detalle podrán modificarse las tipologías asignadas.

- **Número de plantas y altura de la edificación**: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OD.2.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

- **Superficie edificable**: La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado, y que será el establecido en la correspondiente ficha de ordenación estructural.

4 **Condiciones de uso**.

Los usos pormenorizados son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo.

5 **Condiciones estéticas y de composición**.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

Artículo 4.3.04.- Zonas de desarrollo industrial en suelo urbanizable (ZDI-nº).

1 **Definición y delimitación**.

Cada una de las zonas de desarrollo industrial comprende los terrenos que integran el correspondiente sector de uso industrial. El Plan General asume la ordenación urbanística detallada de los que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, y pospone a posterior desarrollo la de los restantes. Los planes parciales que ordenen detalladamente los sectores utilizarán preferentemente las tipologías edificatorias, Edificación Aislada Adosada (EAA), Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Tipológica Específica (TE), con dos plantas de altura.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OE.2A

2 **Condiciones de parcelación**.

- **Parcela mínima de nueva creación:** Salvo que el planeamiento de desarrollo estableciera otras, reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el cuadro siguiente:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO	Ø CÍRCULO INSCRITO
EAA	300 m2.	10 m.	20 m.	10 m.
EAE	...500	12	25 m	12 m
ETE *(Equipamientos*)	*	*	*	..*

* Condiciones libres.

3 **Condiciones de aprovechamiento**.

.- Tipología edificatoria: Edificación Aislada Adosada (EAA), Edificación Aislada Exenta (EAE) y Edificación Tipológica Específica (ETE), con dos plantas de altura. Mediante Plan Parcial alternativo o Estudio de Detalle podrán modificarse las tipologías asignadas en los sectores que cuentan con ordenación detallada.

- **Número de plantas y altura de la edificación**: El número máximo de plantas será de dos.

La altura será la definida en el artículo 4.2.06.

- **Superficie edificable**: La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad establecido en la correspondiente ficha de ordenación estructural de los sectores que cuentan con ordenación detallada.

4 **Condiciones de uso**.

Los usos pormenorizados son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OD.2, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las situaciones que se detallan en la matriz de usos que se incluye como Anexo.

5 **Condiciones estéticas y de composición**.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en la Subsección 3ª de la Sección 1ª del Capítulo 2 del Título IV de estas Normas.

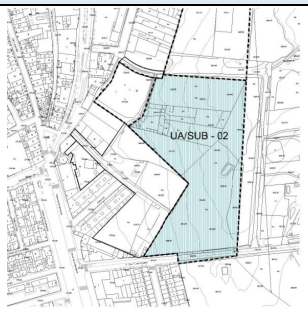
Sección 2ª.- CONDICIONES PARTICULARES.

Artículo 4.3.05.- Determinaciones particulares del Sector SUB-01. Ordenación detallada.

<table>
<tr><td colspan="2">Identificación</td><td colspan="4">SUB-01</td></tr>
<tr><td>Superficie (m²)</td><td>19.225</td><td colspan="4" rowspan="2"> </td></tr>
<tr><td>Perímetro definitivo:</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="6">Ordenación detallada

A definir por el Plan Parcial de Ordenación..</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aprovechamiento subjetivo</td><td colspan="4">90%</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zona de ordenación urbanística</td><td colspan="4">ZDI-02</td></tr>
<tr><td colspan="6">Aprovechamiento lucrativo</td></tr>
<tr><td>Ordenanzas</td><td colspan="3">Coeficiente de edificabilidad parcelas (m²t/m²s)</td><td colspan="2">m² construidos</td></tr>
<tr><td>EAA/II/IA,</td><td colspan="3">-A fijar por el Plan Parcial</td><td colspan="2" rowspan="2">11.535</td></tr>
<tr><td>EAE/I/IA</td><td colspan="3">-A fijar por el Plan Parcial</td></tr>
<tr><td colspan="4">Total</td><td colspan="2">11.535</td></tr>
<tr><td>Sistema de actuación</td><td colspan="5">Gestión Indirecta. Programa de ejecución</td></tr>
<tr><td>Bases orientativas.</td><td colspan="5">Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.</td></tr>
<tr><td colspan="6">Reservas y cesiones(art. 74 LSOTEX)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Propuestos por el PGM</td><td colspan="3">Mínimos según LSOTEX</td></tr>
<tr><td colspan="2">Equipamientos públicos (m²)</td><td>-</td><td>5% Superficie total</td><td>961</td></tr>
<tr><td colspan="2">Zonas verdes (m²)</td><td>-</td><td>10% Superficie total</td><td>1.923</td></tr>
<tr><td colspan="2">Viario (m²)</td><td>-</td><td colspan="2">Sin detallar</td></tr>
<tr><td colspan="2">Total cesión suelo público (m²s)</td><td>-</td><td colspan="2">2.884</td></tr>
<tr><td colspan="2">Aparcamientos públicos (nº de plazas)</td><td>-</td><td colspan="2">58</td></tr>
</table>

Artículo 4.3.06.- Determinaciones particulares del Sector SUB-02. Ordenación detallada

Identificación		**SUB-02**
Superficie (m²)	27.184	
Perímetro definitivo:		

Ordenación detallada A definir por el Plan Parcial de Ordenación..	
Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDR-02

Aprovechamiento lucrativo

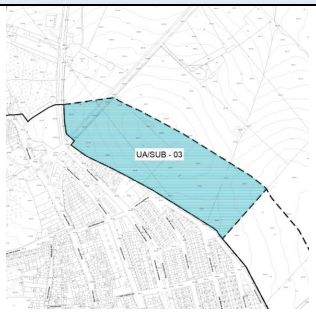
Ordenanzas	**Coeficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)**	**m² construidos**
EAA/II/RUE	--A fijar por el Plan Parcial	16.310
EAA/II/RP	-A fijar por el Plan Parcial	
Total		**16.310**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta. Programa de ejecución
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m²)	-	20m²/100 m²t	3.262
Zonas verdes (m²)	-	15 m²/100 m²t	2.447
Viario (m²)	-	Sin detallar	
Total cesión suelo público (m²s)	**-**	5.709	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**-**	**82**	

Artículo 4.3.07.- Determinaciones particulares del Sector SUB-03 Ordenación detallada

Identificación		**SUB-03**
Superficie (m²)	37.166	
Perímetro definitivo:		

Ordenación detallada A definir por el Plan Parcial de Ordenación..	
Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDR-01

Aprovechamiento lucrativo

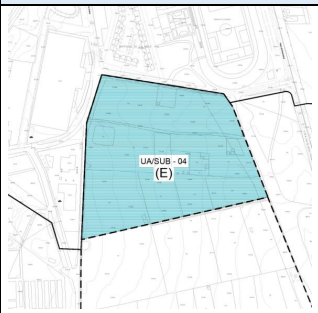
Ordenanzas	**Coeficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)**	**m² construidos**
EAA/II/RUE	--A fijar por el Plan Parcial	22.300
EAA/II/RP	-A fijar por el Plan Parcial	
Total		**22.300**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta.
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m²)	-	20m²/100 m²t	4.460
Zonas verdes (m²)	-	15 m²/100 m²t	3.345
Viario (m²)	-	Sin detallar	
Total cesión suelo público (m²s)	**-**	7.805	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**-**	**112**	

Artículo 4.3.08.- Determinaciones particulares del Sector SUB-04. Ordenación detallada

Identificación		**SUB-04**
Superficie (m²)	64.502	
Perímetro definitivo:		

Ordenación detallada

La establecida por el Plan Parcial aprobado. Si caducara el Programa de Ejecución, la ordenación será la definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el nuevo Programa de Ejecución incorporará un Plan Parcial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso, en el que podrán ajustarse las reservas dotacionales a las establecidas como mínimas por la legislación urbanística vigente.

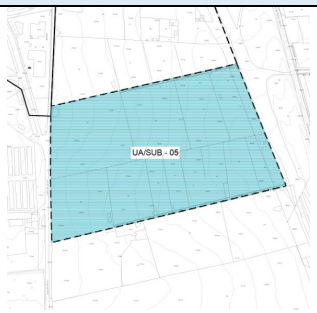
Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDR-04

Aprovechamiento lucrativo

Nº Manzana	**Superficie**	**Ordenanza**	**Coef. Edificabilidad**	**m² construidos**
172,1	708,00	MC/III/RP	2,68	1.900,27
172,2	800,00	MC/III/RP	2,88	2.300,00
172,3	780,00	MC/III/RP	2,90	2.259,66
173,1	1.612,00	MC/III/RP	1,61	2.600,16
173,2	4.353,00	MC/II/RUE	0,71	3.077,57
174,1	1.010,00	MC/II/RUE	0,83	840,32
175,1	924,50	MC/III/RP	1,62	1.499,54
175,2	3.323,93	MC/II/RUE	0,93	3.081,28
176	1.502,00	MC/II/RUE	0,93	1.401,37
177,1	923,00	MC/III/RP	1,63	1.499,88
177,2	3.320,00	MC/II/RUE	0,93	3.080,96
178	1.502,75	MC/II/RUE	0,93	1.402,07
179,2	1.050,00	MC/III/RP	2,86	2.999,85
180,1	917,99	MC/III/RP	1,64	1.501,83
180,2	3.484,43	MC/II/RUE	0,88	3.080,24
181	1.666,00	MC/II/RUE	0,84	1.399,44
			Total	**33.924**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta.		
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.		
Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)			
	Propuestos por el Programa de Ejecución aprobado, en suelo	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m^2)	10.064	20m^2/100 m^2t	6.785
Zonas verdes (m^2)	6.321	15 m^2/100 m^2t	5.089
Viario (m^2)	20.239	20.240	
Total cesión suelo público (m^2s)	**16.385**	11.874	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**170**	**170**	

Artículo 4.3.09.- Determinaciones particulares del Sector SUB-05. Ordenación detallada

Identificación		**SUB-05**
Superficie (m²)	84.652	
Perímetro definitivo:		

Ordenación detallada A definir por el Plan Parcial de Ordenación..	
Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDR-05

Aprovechamiento lucrativo

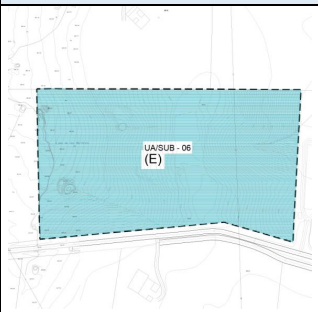
Ordenanzas	**Coeficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)**	**m² construidos**
EAA/II/RUE	--A fijar por el Plan Parcial	50.791
EAA/II/RP	-A fijar por el Plan Parcial	
Total		**50.791**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta. Programa de ejecución
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m²)	-	20m²/100 m²t	10.158
Zonas verdes (m²)	-	15 m²/100 m²t	7.619
Viario (m²)	-	Sin detallar	
Total cesión suelo público (m²s)	**-**	17.777	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**-**	**254**	

Artículo 4.3.10.- Determinaciones particulares del Sector SUB-06. Ordenación detallada

Identificación		**SUB-06**
Superficie (m²)	109.126	
Perímetro definitivo:		

Ordenación detallada

La establecida por la modificación puntual de las NNSS aprobada el 28/05/2009 (DOE 6/04/2010). Si no se aprobara el Programa de Ejecución antes de la entrada en vigor del Plan General, la ordenación será la definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el nuevo Programa de Ejecución incorporará un Plan Parcial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.

Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDI-03

Aprovechamiento lucrativo

Nº Manzana	**Superficie**	**Ordenanza**	**Coef. Edificabilidad**	**m² construidos**
184,1	11.743,00	EAA/II/IA	1,00	11.743,00
184,2	22.832,00	EAA/II/IA	1,00	22.832,00
185	19.962,00	EAA/II/IA	1,00	19.962,00
186	19.962,00	EAA/II/IA	1,00	19.962,00
			Total	**74.499**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta.
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM en suelo	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m²)	5.460	5% s/ Sup	5.456
Zonas verdes (m²)	10.913	10% s/ Sup	10.913
Viario (m²)	19.045	19.045	
Total cesión suelo público (m²s)	**16.373**	16.369	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**380 ud (372 + 8 adaptados)**	**372**	

Artículo 4.3.11.- Determinaciones particulares del Sector SUB-07. Ordenación detallada.

Identificación		**SUB-07**
Superficie (m²)	452.123	
Perímetro definitivo:		

Ordenación detallada A definir por el Plan Parcial de Ordenación..	
Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDI-04

Aprovechamiento lucrativo

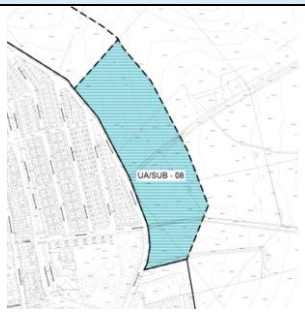
Ordenanzas	**Coeficiente de edificabilidad parcelas (m²t/m²s)**	**m² construidos**
EAA/II/IA,	-A fijar por el Plan Parcial	271.273
EAE/I/IA	-A fijar por el Plan Parcial	
Total		**271.273**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta. Programa de ejecución
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74 LSOTEX)

	Propuestos por el PGM	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m²)	-	5% Superficie total	22.606
Zonas verdes (m²)	-	10% Superficie total	45.212
Viario (m²)	-	Sin detallar	
Total cesión suelo público (m²s)	**-**	67.218	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**-**	**1.356**	

Artículo 4.3.12.- Determinaciones particulares del Sector SUB-08. Ordenación detallada

Identificación		**SUB-05**
Superficie (m²)	41.771	
Perímetro definitivo:		

Ordenación detallada A definir por el Plan Parcial de Ordenación..	
Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDR-03

Aprovechamiento lucrativo

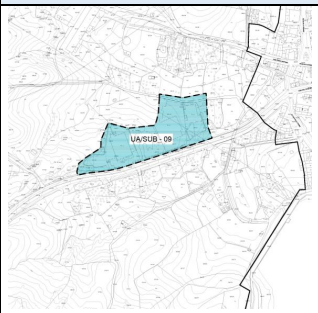
Ordenanzas	**Coeficiente de edificabilidad manzanas (m²t/m²s)**	**m² construidos**
EAA/II/RUE	--A fijar por el Plan Parcial	25.063
EAA/II/RP	-A fijar por el Plan Parcial	
Total		**25.063**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta. Programa de ejecución
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m²)	-	20m²/100 m²t	5.013
Zonas verdes (m²)	-	15 m²/100 m²t	3.759
Viario (m²)	-	Sin detallar	
Total cesión suelo público (m²s)	**-**	8.772	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**-**	**125**	

Artículo 4.3.13.- Determinaciones particulares del Sector SUB-09. Ordenación detallada

Identificación		**SUB-06**
Superficie (m²)	19.653	
Perímetro definitivo:		

Ordenación detallada

La establecida por la modificación puntual de las NNSS aprobada el 25/04/2013 (DOE 20/09/2013). Si no se aprobara el Programa de Ejecución antes de la entrada en vigor del Plan General, la ordenación será la definida en el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el nuevo Programa de Ejecución incorporará un Plan Parcial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.

Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDI-01

Aprovechamiento lucrativo

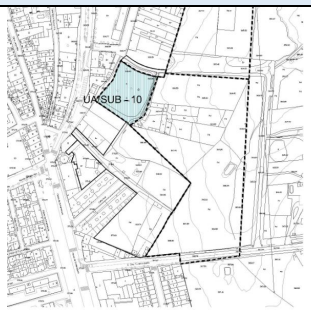
Nº Manzana	**Superficie**	**Ordenanza**	**Coef. Edificabilidad**	**m² construidos**
263	5.633,37	EAA/I/IA	0,6440	3.628
264.1	3.783,09	EAA/I/IA	0,6440	2.436
264.3	2.043,60	EAA/I/IA	0,6440	1.317
			Total	**7.381**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta.
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM en suelo	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m²)	0	5% s/ Sup	982
Zonas verdes (m²)	3.275	10% s/ Sup	1.965
Viario (m²)	4.918		
Total cesión suelo público (m²s)	**3.275**	2.947	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**37**	**37**	

Artículo 4.3.14.- Determinaciones particulares del Sector SUB-10. Ordenación detallada.

Identificación		**SUB-10**
Superficie (m²)	3.869	
Perímetro definitivo:		

Ordenación detallada A definir por el Plan Parcial de Ordenación..	
Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDI-05

Aprovechamiento lucrativo

Ordenanzas	**Coeficiente de edificabilidad parcelas (m²t/m²s)**	**m² construidos**
EAA/II/IA,	-A fijar por el Plan Parcial	2.322
EAE/I/IA	-A fijar por el Plan Parcial	
Total		**2.322**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta. Programa de ejecución
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74 LSOTEX)

	Propuestos por el PGM	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m²)	-	5% Superficie total	193
Zonas verdes (m²)	-	10% Superficie total	387
Viario (m²)	-	Sin detallar	
Total cesión suelo público (m²s)	**-**	580	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**-**	**12**	

Capítulo 4 GESTIÓN.

Sección 1ª CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.4.01.- Actuaciones urbanizadoras a ejecutar mediante la delimitación de unidades de actuación (UA-S..-nº).

La ejecución de las actuaciones de urbanización previstas por el Plan General en suelo urbano y urbanizable mediante la delimitación de unidades de actuación urbanizadora deberá llevarse a cabo con sujeción a las condiciones particulares de ordenación detallada que se contienen en la Sección 2ª de este Capítulo para las delimitadas por el Plan General en el suelo urbano. En el suelo urbanizable, el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada de cada sector deberá fijar las condiciones de las Unidades de Actuación que prevea.

Artículo 4.4.02.- Actuaciones de urbanización a ejecutar mediante obras públicas ordinarias. (AU-OPO-nº)

El Plan General prevé en suelo urbano una serie de actuaciones urbanísticas para cuya ejecución no se considera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, y cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

El perímetro indicativo y localización de estas actuaciones se señala en los planos de Ordenación OD-1, viniendo detalladas las condiciones particulares de cada una de ellas en la Sección 2ª del presente Capítulo.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta.

Artículo 4.4.03.- Actuaciones aisladas.

La ejecución de las actuaciones aisladas previstas por el Plan General se llevará cabo con sujeción a las condiciones particulares que para cada uso pormenorizado (zonas verdes, equipamientos o infraestructuras), se contienen en la correspondiente sección del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

Sección 2ª CONDICIONES PARTICULARES. (FICHAS DE GESTIÓN DETALLADA)

Artículo 4.4.04.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-01. Determinaciones detalladas

Identificación		**UA/U-01**
Superficie (m²)	17.774	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OE-7-OD1	

Ordenación detallada

La establecida por el Estudio de Detalle de las NNSS anteriores.

Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDRU-02

Aprovechamiento lucrativo

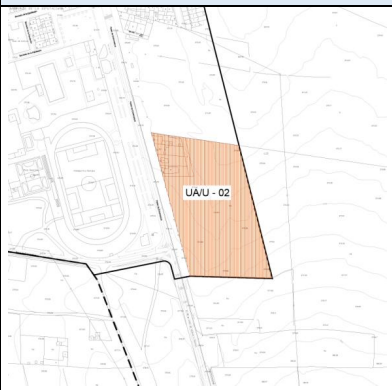
Nº Manzana PGM	**Nº Parcelaa ED**	**Superficie**	**Ordenanza**	**Coef. Edificabilidad**	**m² construidos**
160,2	M-8	1.532,81	TE/III/TH	1,50	2.299,22
160,3	M-6	697,32	MC/III/RP	1,50	1.045,98
160,4	M-4	2.608,74	MC/II/RUE	0,8625	2.250
161,1	M-2	956	MC/II/RUE	0,9153	875
161.1	M-3	1.369,67	MC/II/RUE	0,6388	875
162,1	M-7	1.523	TE/III/T	1,50	2.284,50
162,2	M-5	3.310,80	MC/II/RUE	0,7929	2.625
				Total	**12.254,70**
Aprovechamiento dotaciones públicas					
163	M-1	2.118	TE/II/DE	**1,50**	**3.177**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta.
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM en suelo	**Mínimos según LSOTEX** (35 m²/100 m²t**)**	
Equipamientos públicos (m²)	2.118		
Zonas verdes (m²)	0	15 m²/100 m²t	2.450
Viario (m²)	3.658		
Total cesión suelo público (m²s)	**2.118**	4.289	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**77**	**77**	

Artículo 4.4.05.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-02. Determinaciones detalladas

Identificación		**UA/U-02**
Superficie (m²)	21.853	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OE-7-OD1	

Ordenación detallada

La establecida por el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.

Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDRU-03

Aprovechamiento lucrativo

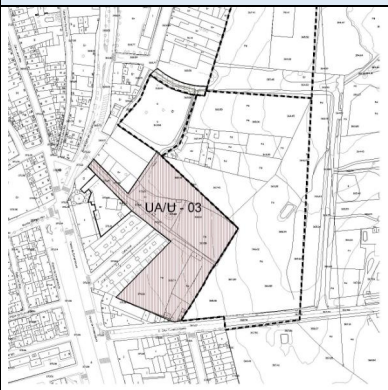
Nº Manzana	**Superficie**	**Ordenanza**	**Coef. Edificabilidad**	**m² construidos**
164,0	6.048	MC/II/RUE	1,00	6.047
165	4.130	MC/II/RUE	1,00	4.130
167.1	3.240	TE/III/T	1,57	5.088
			Total	**15.265**
Aprovechamiento dotaciones públicas				
167.2	2.006	TE/III/DE	**1,50**	**3.009**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta.
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM en suelo	**Mínimos según LSOTEX** (35 m²/100 m²t**)**	
Equipamientos públicos (m²)	2.006		
Zonas verdes (m²)	3.337	15 m²/100 m²t	2.290
Viario (m²)	3.092		
Total cesión suelo público (m²s)	**5.343**	5.343	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**76**	**76**	

Artículo 4.4.06.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-03. Determinaciones detalladas

Identificación		**UA/U-03**
Superficie (m²)	12.186	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OE-7-OD1	

Ordenación detallada

La establecida por el Plan General. Plano OD-2. En el caso de que no se asuma la ordenación propuesta por el Plan General, el Programa de Ejecución incorporará un Plan Especial de Ordenación, o un Estudio de Detalle, en su caso.

Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDRU-01

Aprovechamiento lucrativo

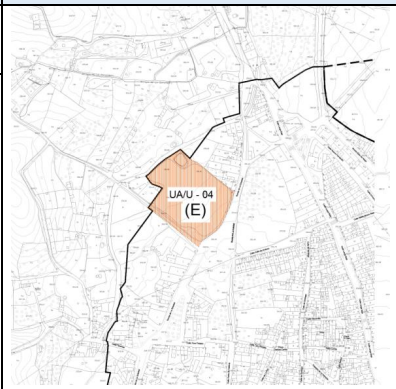
Nº Manzana	**Superficie**	**Ordenanza**	**Coef. Edificabilidad**	**m² construidos**
105,2	5.900,00	MC/III/RP	0,90	5.310
108,0	3.782	MC/III/RP	0,85	3.215
			Total	**8.525**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta.
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM en suelo	**Mínimos según LSOTEX** (35 m²/100 m²t**)**	
Equipamientos públicos (m²)	0	20m²/100 m²t	1.706
Zonas verdes (m²)	0	15 m²/100 m²t	1.280
Viario (m²)	2.504		
Total cesión suelo público (m²s)	**0**	2.986	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**43**	**43**	

Artículo 4.4.07.- Unidad de actuación urbanizadora UA/U-04. Determinaciones detalladas

Identificación		**UA/U-04**
Superficie (m²)	9.439	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OE-7-OD1	

Ordenación detallada

La establecida por el Programa de Ejecución aprobado el 13/06/2017 y en ejecución.

Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDIU-01

Aprovechamiento lucrativo

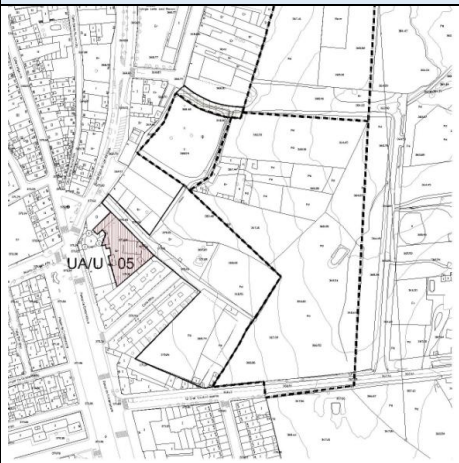
Nº Manzana PGM	**Nº Parcela Pr. Ejec.**	**Superficie m²s**	**Ocupación**	**Ordenanza**	**Coef. Edificabilidad m²s/m²t**	**Superficie construida máx. m²t**
12,3	1	345,79	80%	EAA/I/IA	0,80	276,63
	2	356,22	80%	EAA/I/IA	0,80	284,98
	3	356,59	80%	EAA/I/IA	0,80	285,27
12.1	4	532,03	80%	EAA/I/IA	1,00	532,03
	5	463,75	80%	EAA/I/IA	0,80	371,00
	6	455,71	80%	EAA/I/IA	0,80	364,57
	7	491,53	80%	EAA/I/IA	0,80	393,22
6	8	738,43	80%	EAA/I/IA	0,80	590,74
	9	737,34	80%	EAA/I/IA	0,80	589,87
	10	334,1	80%	EAA/I/IA	0,80	267,28
	11	475,02	80%	EAA/I/IA	0,80	380,02
	12	445,73	80%	EAA/I/IA	0,80	356,58
					Total	**4.692,19**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta.
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM en suelo	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m²)	0	5% s/ Sup-	472
Zonas verdes (m²)	1.669	10% s/ Sup-	944
Viario (m²)	2.038		
Total cesión suelo público (m²s)	**1.976**	1.416	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**23**	**23**	

Artículo 4.4.08.- Unidad de actuación urbanizadora UAU-05. Determinaciones detalladas

Identificación		**UA/U-05**
Superficie (m²)	1.555	
Perímetro definitivo:	El señalado en el plano OE-7-OD1	

Ordenación detallada

La establecida por las NNSS anteriores.

Aprovechamiento subjetivo	90%
Zona de ordenación urbanística	ZDRU-04

Aprovechamiento lucrativo

Nº Manzana	**Superficie**	**Ordenanza**	**Coef. Edificabilidad**	**m² construidos**
106.2	1.555	MC/III/RP	0,70	1.089
			Total	**1.089**

Sistema de actuación	Gestión Indirecta.
Bases orientativas.	Calidades según Secciones 5ª y 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.

Reservas y cesiones(art. 74. LSOTEX)

	Propuestos por el PGM en suelo	**Mínimos según LSOTEX**	
Equipamientos públicos (m²)	0	20m²/100 m²t	218
Zonas verdes (m²)	0	15 m²/100 m²t	163
Viario (m²)	0		
Total cesión suelo público (m²s)	**0**	381	
Aparcamientos públicos (nº de plazas)	**5**	**5**	

Artículo 4.4.09.- Actuación de urbanización AU-OPO-01

Identificación		**AU-OPO-01**
Localización		Entorno ermita de Santiago
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a urbanizar los tamos iniciales del camino de las Barcas y el de la Herradura..
Superficie estimada (m²)		3.517
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		620
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Expropiación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	**Viario**	

Artículo 4.4.10.- Eliminado en aprobación provisional

Artículo 4.4.11.- Eliminado en aprobación provisional

Artículo 4.4.12.- Actuación de urbanización AU-OPO-04.

Identificación		**AU-OPO-04**
Localización		Ronda de la Charca
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a obtención de suelo y urbanización de nuevo vial entre c/ Cantarranas y Ronda de la Charca.
Superficie estimada (m²)		4.674
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		611
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	**Viario**	

Artículo 4.4.13.- Actuación de urbanización AU-OPO-05

Identificación		**AU-OPO-05**
Localización		Polígono Industrial Charca del Hambre. Travesía CN-630
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a obtención de suelo y urbanización de la travesía de la Ctra. N-630.
Superficie estimada (m²)		73.961
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		No
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	**Viario**	

Artículo 4.4.14.- Actuación de urbanización AU-OPO-6.

Identificación		**AU-OPO-06**
Localización		Extremo norte de c/ Tenerías
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a obtención de suelo y urbanización del extremo norte de la c/ Tenerías.
Superficie estimada (m²)		1.246
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		No
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones		

Artículo 4.4.15.- Actuación de urbanización AU-OPO-07

Identificación		**AU-OPO-07**
Localización		Extremo norte de Ronda Soledad
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a reurbanización del extremo norte de la Ronda Soledad y viario anexo.
Superficie estimada (m²)		1.776
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		No
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones		

Artículo 4.4.16.- Actuación de urbanización AU-OPO-8.

Identificación		**AU-OPO-08**
Localización		Ronda Soledad y Pedro de Valdivia
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a obtención de suelo y urbanización de nuevo vial entre c/ Pedro de Valdivia y Ronda Soledad...
Superficie estimada (m²)		1.166
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		1.166
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	**Viario**	

Artículo 4.4.17.- Actuación de urbanización AU-OPO-09

Identificación		**AU-OPO-09**
Localización		Ronda Soledad
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a reurbanización del espacio de acceso al velatorio municipal.
Superficie estimada (m²)		266
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		No
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones		

Artículo 4.4.18.- Actuación de urbanización AU-OPO-10.

Identificación		**AU-OPO-10**
Localización		Travesía Ronda Soledad
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a reurbanización del callejón entre Ronda Soledad y c/ Tenerías
Superficie estimada (m²)		241
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		No
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones		

Artículo 4.4.19.- Actuación de urbanización AU-OPO-11

Identificación		**AU-OPO-11**
Localización		Camino del Prado
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a urbanización del viario
Superficie estimada (m²)		1.310
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		1.310
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	**Viario**	

Artículo 4.4.20.- Actuación de urbanización AU-OPO-12

Identificación		**AU-OPO-12**
Localización		Extremo sur Ronda Llanos
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a urbanización del viario
Superficie estimada (m²)		603
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		603
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	**Viario**	

Artículo 4.4.21.- Actuación de urbanización AU-OPO-13

Identificación		**AU-OPO-13**
Localización		Zona industrial Charca Casar
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a urbanización del viario
Superficie estimada (m²)		4.819
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		4.819
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	**Viario**	

Artículo 4.4.22.- Actuación de urbanización AU-OPO-14

Identificación		**AU-OPO-14**
Localización		Zona industrial Charca Casar
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a urbanización de dos nuevos viales
Superficie estimada (m²)		6.094
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		2.625
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	**Viario**	

Artículo 4.4.23.- Actuación de urbanización AU-OPO-15

Identificación		**AU-OPO-15**
Localización		Zona Charca Casar
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a urbanización de zona verde
Superficie estimada (m²)		64.627
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		6.817
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones		Suelo obtenido

Artículo 4.4.24.- Actuación de urbanización AU-OPO-16

Identificación		**AU-OPO-16**
Localización		Zona Charca Casar
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a urbanización de viario
Superficie estimada (m²)		14.788
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		3.036
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones		Suelo obtenido

Artículo 4.4.25.- Actuación de urbanización AU-OPO-17

Identificación		**AU-OPO-17**
Localización		La Perala
Descripción		Actuación de urbanización encaminada a urbanización de viario
Superficie estimada (m²)		46.140
Ordenación		La establecida en el Plan General
Obtención de suelo		1.531
Bases orientativas.		Calidades según Sección 7ª Cap. 2 Título 2 de las Normas Urbanísticas.
Gestión y Ejecución	**Sistema de ejecución**	Obras públicas ordinarias
	Equidistribución	Reparcelación o convenio
	Urbanización	Proyecto de urbanización
Reservas y cesiones	**Viario**	

Capítulo 5. INFRAESTRUCTURAS

Sección 1ª. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 4.5.01.- Determinaciones generales.

Las infraestructuras se adecuarán en sus características, trazado y dimensiones a las condiciones que para cada uso pormenorizado se contienen en la Sección 7ª del Capítulo 2 del Título 2 de estas Normas Urbanísticas.

Badajoz, 2019

La Arquitecta

Firmado:

Carmen Cienfuegos Bueno

ANEXO 1 Matriz de usos.

Relación de usos

USOS Y DESTINOS URBANISTICOS				U. Global			
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACION)				U. Pormenorizado			
				U. Específico			
				U. Específico Detallado			
USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGM							
Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Específico	Uso Específico Detallado				
Dotacional	Jardines y zonas verdes	Jardines y zonas verdes		D	DV	DV-J	
		Acompañamiento al viario				DV-A	
		Áreas de juego				DV-AJ	
Residencial	Unifamiliar	Exclusivo		R	RU	RUE	
		Con local				RUL	
		Anexo a otros usos				RUA	
	Plurifamiliar				RP		
	Comunitario				RC		
Industrial	Talleres, artesanal y pequeña industria			I	IT		
	Almacenaje				IA		
	Producción y	Inocuas			IP	IPI	

USOS Y DESTINOS URBANISTICOS				**U. Global**			
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACION)				**U. Pormenorizado**			
				U. Específico			
				U. Específico Detallado			
USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGM							
Uso Global	**Uso Pormenorizado**	**Uso Específico**	**Uso Específico Detallado**				
	Transformación	**Molestas**				**IPM**	
		Nocivas, insalubres y peligrosas				**IPN**	
Dotacional	**Equipamientos**	**Educativo**	**Infantil**	**D**	**DE**	**DE-ED**	**DEED-I**
			Primaria				**DEED-P**
			Secundaria y Bachillerato				**DEED-S**
			Otras				**DEED-O**
		Administrativo Institucional	**Matadero**			**DE-AI**	**DEAI-M**
			Administrativo				**DEAI-A**
			Seguridad ciudadana				**DEAI-S)**
			Servicio de Incendios				**DEAI-I**
			Servicio de limpieza				**DEAI-L)**
			Otros				**DEAI-O**
		Sanitario Asistencial	**Bienestar Social y Asistencial**			**DE-SA**	**DESA-B**
			Sanitario				**DESA-S**
			Ocio y Socio-recreativo				**DESA-RE**
		Cultural Deportivo	**Pistas descubiertas**			**DE-CD**	**DECD-P**

USOS Y DESTINOS URBANISTICOS				U. Global			
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACION)				U. Pormenorizado			
				U. Específico			
				U. Específico Detallado			
USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGM							
Uso Global	Uso Pormenorizado	Uso Específico	Uso Específico Detallado				
Dotacional	Equipamientos		Estadios, Pabellones y Complejos	D	DE		DECD-E
			Cultural				DECD-C
			Religioso				DECD-R
		Servicios urbanos	Cementerio			DEIS	DEIS-C
			Áreas de servicio y gasolineras				DEIS-FCA
			Colectores de saneamiento de aguas				DEIS-FS
			Emisarios y redes de abastecimiento				DEIS-FA
			Líneas eléctricas				DEIS-FE
			Antenas y líneas de telecomunicaciones				DEIS-FRT
			Líneas de Gas				DEIS-FG
			Otras				DEIS-FO
		Centros de Instalaciones	Depuradora y tratamiento de aguas			DEIS-FI	DEIS-FIS
			Abastecimiento de aguas y depósitos				DEIS-FIA

USOS Y DESTINOS URBANISTICOS				**U. Global**			
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACION)				**U. Pormenorizado**			
				U. Específico			
				U. Específico Detallado			
USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGM							
Uso Global	**Uso Pormenorizado**	**Uso Específico**	**Uso Específico Detallado**				
			Telecomunicaciones				**DEIS-FIT**
			Gas				**DEIS-FIG**
			Energía eléctrica				**DEIS-IE**
			Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos				**DEIS-FR**
			Otras				**DEIS-FO**
Terciario	**Comercial**	**Local comercial**		**T**	**TC**	**TCL**	
		Centro comercial				**TCC**	
	Oficinas	**Despacho profesional**			**TO**	**TOD**	
		Empresas				**TOE**	
		Sede institucional				**TOI**	
	Hotelero	**Hoteles**			**TH**	**THH**	
		Pensiones y Hostales				**THP**	
		Campamentos				**TTC**	
		Turismo Rural				**TTR**	
		Otros				**TTO**	
	Socio-recreativo	**Bares, cafeterías y restaurantes**			**TS**	**TSB**	

USOS Y DESTINOS URBANISTICOS				**U. Global**			
COMPATIBILIDAD DE USOS (DESTINO Y SITUACION)				**U. Pormenorizado**			
				U. Específico			
				U. Específico Detallado			
USOS NO CONTEMPLADOS EN LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PGM							
Uso Global	**Uso Pormenorizado**	**Uso Específico**	**Uso Específico Detallado**				
		Discotecas				**TSD**	
Dotacional	**Comunicaciones y Transportes**	**Red viaria de tráfico**		**D**	**DC**	**DC-CTV**	
		Garajes y aparcamientos				**DC-CTG**	
		Centros de transporte				**DC-CT**	

Situaciones de compatibilidad.

Las situaciones de compatibilidad de los diferentes usos se identifican en las matrices subsiguientes mediante las cifras que se expresan en el siguiente cuadro:

SITUACION

0 - Todas

1 - Manzana
2 - Parcela
3 - Planta Sótano o semisótano
4 - Planta Baja
5 - Planta Pisos
6 - Edificio Exclusivo

Modo de consulta de la matriz:

Para determinar la situación de compatibilidad de un determinado uso (p.ej., terciario comercial en local (TCL)) en una parcela que tenga asignado otro uso, (p.ej. residencial unifamiliar exclusivo, RUE), debe consultarse la tabla en cuya fila superior figure el uso de la parcela que se desea consultar, en este ejemplo, RUE, y buscar en el eje vertical, el uso TCL. En la casilla en que se cruzan ambos aparecerá la situación 4, es decir, en planta baja.

Uso dotacional zonas verdes

Situaciones de compatibilidad del uso dotacional zonas verdes						
U. Global				D		
U. Pormenorizado				DV		
U. Específico				DVJ	DVA	DVAJ
D	DV	DVJ		0	0	0
		DVA		0	0	0
		DVAJ		0	0	0
R	RU	RUE				
		RUL				
		RUA				
	RP					
	RC					
I	IT					
	IA					
	IP	IPI				
		IPM				
		IPN				
D	DE	DEE				
		DEA				
		DES				
		DEC				
		DEU				
T	TC	TCL				
		TCC				
	TO	TOD				
		TOE				
		TOI				
	TH	THH				
		THP				
		THC				
		THR				
		THO				

Situaciones de compatibilidad del uso dotacional zonas verdes						
U. Global				D		
U. Pormenorizado				DV		
U. Específico				DVJ	DVA	DVAJ
	TS	TSB				
		TSD				
		DC				
D	DC	DCR				
		DCG				
		DCA				
	DE	DEI				
	DE	DEF				

Uso residencial

Situaciones de compatibilidad del uso residencial								
U. Global				R				
U. Pormenorizado				RU			RP	RC
U. Específico				RUE	RUL	RUA		
D	DV	DVJ		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVA		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVAJ		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
R	RU	RUE		0	1,2		1,2	1,2
		RUL			0		1,2	1,2
		RUA				0		
	RP						0	1,2
	RC			2	2		1,2	0
I	IT			4	4	4	4	
	IA			4	4	4	4	
	IP	IPI					4	
		IPM						
		IPN						
D	DE	DEE		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DEA		1,2	1,2	1,2	1,2,4,6	1,2,4,6
		DES		1,2	1,2	1,2	1,2,4,6	1,2,4,6
		DEC		1,2	1,2	1,2	1,2,4,6	1,2,4,6
		DEU					1,2,46	1,2,4,6
T	TC	TCL		4	4	4	1,2,4,6	1,2,4,6
		TCC		1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4,6	1,2,4,6
	TO	TOD		1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,3,6	1,2,4,6
		TOE		1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4,6	1,2,4,6
		TOI		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
	TH	THH		1,2,	1,2	1,2	1,2,6	1,2,6
		THP		1,2	1,2	1,2	1,2,6	1,2,6
		THC						
		THR		1,2	1,2	1,2	1,2,4,6	1,2,4,6
		THO						
	TR	TRB		1,2,4	1,2,4	1,2,4	1,2,4,6	1,2,4,6
		TRD						

Situaciones de compatibilidad del uso residencial								
U. Global				R				
U. Pormenorizado				RU			RP	RC
U. Específico				RUE	RUL	RUA		
D	DC	DCR						
		DCG		3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
		DCA						
	DE	DEI						
		DEF						

Uso industrial

Situaciones de compatibilidad del uso industrial								
U. Global				I				
U. Pormenorizado				IT	IA	IP		
U. Específico						IPI	IPM	IPN
D	DV	DVJ		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVA		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVAJ		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
R	RU	RUE						
		RUL						
		RUA		4,5,6	4,5,6	4,5,6		
	RP							
	RC							
I	IT			0	1,2,4,6	1,2,4,6	1,2,6	
	IA			1,2,3,4,6	0	1,2,3,4,6	1,2,3,5,6	1,2,3,4,6
	IP	IPI		1,2,4,6	1,2,4,6	0	1,2	1,2
		IPM		1,2	1,2	1,2	0	1,2
		IPN						0
D	DE	DEE						
		DEA						
		DES						
		DEC						
		DEU		1,2	1,2	1,2		
T	TC	TCL		1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
		TCC		1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
	TO	TOD						
		TOE		1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
		TOI						
	TH	THH						
		THP						
		THC						
		THR						
		THO						
	TS	TSB		1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	
		TSD		1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	

Situaciones de compatibilidad del uso industrial								
U. Global				**I**				
U. Pormenorizado				**IT**	**IA**	**IP**		
U. Específico						**IPI**	**IPM**	**IPN**
D	**DC**	**DCR**						
		DCG		1,2,3,4,6	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6	1,2,3,4,6
		DCA		1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
	DE	**DEI**						
		DEF						

Uso terciario

Situaciones de compatibilidad del uso terciario																
U. Global						**T**										
U. Pormenorizado				**TC**		**TO**			**TT**					**TS**		
U. Específico				**TCL**	**TCC**	**TOD**	**TOE**	**TOI**	**TTH**	**TTP**	**TTC**	**TTR**	**TTO**	**TSB**	**TSD**
D	**DV**	**DVJ**		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVA		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
		DVAJ		1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
R	**RU**	**RUE**													
		RUL													
		RUA							4,5,6	4,5,6	4,5,6	4,5,6	4,5,6		
	RP														
	RC														
I	**IT**				4,6										
	IA														
	IP	**IPI**													
		IPM													
		IPN													
D	**DE**	**DEE**													
		DEA		1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
		DES		1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6

Situaciones de compatibilidad del uso terciario																
U. Global						**T**										
U. Pormenorizado				**TC**		**TO**			**TT**					**TS**		
U. Específico				**TCL**	**TCC**	**TOD**	**TOE**	**TOI**	**TTH**	**TTP**	**TTC**	**TTR**	**TTO**	**TSB**	**TSD**
		DEC		1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6	1,2,6
		DEU													
T	**TC**	**TCL**		0	0	1,2,4,6	1,2,4,6		1,2,4,6	1,2,4,6				0	0
		TCC		1,2,4,6	0	1,2	1,2,4,6		1,2,6	1,2,6				0	0
	TO	**TOD**			0	0	1,2,4,6	1,2,4,6	1,2,6	1,2,6				1,2,6	1,2,6
		TOE			0	0	0	1,2,4,6	1,2,6	1,2,6				1,2,6	1,2,6
		TOI			1,2,6	0	1,2,6	0	1,2,6	1,2,6				1,2	1,2
	TH	**THH**				1,2,6	1,2	1,2	0	0	1,2	0	0	1,2	1,2
		THP				1,2,6	1,2,6		0	0	1,2	0	0	1,2	1,2
		THC									0				
		THR										0			
		THO				1,2,6	1,2,6		0	0		0	0	1,2	1,2
	TS	**TSB**		1,2,4,6	1,2,4,5,6	1,2,4,6	1,2,6	1,2,6	1,2,4,6	1,2,4,6			1,2,4,6	0	0
		TSD			1,2,6									0	0
D	**DC**	**DCR**													
		DCG		3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
		DCA		1,2,6	1,2,6										
	DE	**DEI**													
		DEF													

Situaciones de compatibilidad del uso terciario															
U. Global						T									
U. Pormenorizado				TC		TO			TT					TS	
U. Específico				TCL	TCC	TOD	TOE	TOI	TTH	TTP	TTC	TTR	TTO	TSB	TSD

Uso dotacional de equipamientos y comunicaciones

Situaciones de compatibilidad del uso dotacional de equipamientos y de comunicaciones													
U. Global				**D**									
U. Pormenorizado				**DE**					**DC**			**DE**	
U. Específico				**DEE**	**DEA**	**DES**	**DEC**	**DEU**	**DCR**	**DCG**	**DCA**	**DEI**	**DEF**
D	**DV**	**DVJ**											
		DVA											
		DVAJ											
R	**RU**	**RUE**											
		RUL											
		RUA		4,5,6	4,5,6	4,5,6	4,5,6						
	RP				4,5,6	4,5,6	4,5,6	4,5,6					
	RC												
I	**IT**												
	IA												
	IP	**IPI**											
		IPM											
		IPN											
D	**DE**	**DEE**		0									
		DEA			0	1,2	1,2,6						

Situaciones de compatibilidad del uso dotacional de equipamientos y de comunicaciones													
U. Global				D									
U. Pormenorizado				DE					DC			DE	
U. Específico				DEE	DEA	DES	DEC	DEU	DCR	DCG	DCA	DEI	DEF
		DES			1,2	0	1,2						
		DEC			1,2,4,6	1,2	0						
		DEU						0					
T	TC	TCL											
		TCC											
	TO	TOD											
		TOE											
		TOI											
	TH	THH											
		THP											
		THC											
		THR											
		THO											
	TS	TSB											
		TSD											
D	DC	DCR											
		DCG		3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	0	0	0		
		DCA							0	0	0		

Situaciones de compatibilidad del uso dotacional de equipamientos y de comunicaciones														
U. Global				D										
U. Pormenorizado				DE					DC			DE		
U. Específico				DEE	DEA	DES	DEC	DEU	DCR	DCG	DCA	DEI	DEF	
	DE	DEI							0	0		0		
		DEF											0	